

# Kłopotliwy sąsiad we wspólnocie



Piotr Brogowski  
[piotr\\_brogowski@orion.pl](mailto:piotr_brogowski@orion.pl)





Warszawa  
Ursynów

## WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA



URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## I. Dłużnik (oscylacyjny)



*Pozwani, mimo wielu przegranych spraw sądowych, odmawiali płacenia należności w pełnej wysokości i to nie w wyniku obiektywnych trudności, ale świadomych decyzji, co niosło za sobą ryzyko destabilizacji finansów wspólnoty. Pozostali właściciele, chcąc uniknąć niekorzystnych konsekwencji, pokrywali niedobory finansowe spowodowane przez pozwanych, a w rezultacie kredytowali ich do czasu wyegzekwowania w kolejnych procesach należnych opłat, angażując przy tym swój czas i środki. Choć w momencie orzekania należna wspólnocie kwota stanowiła tylko 3% wartości lokali pozwanych i nie przekraczała sumy pięciu miesięcznych opłat, to mimo to, w sprawie zaistniały przesłanki do zastosowania art. 16 ust. 1 uwl. Przepis ten nie wymaga, aby kwota zaległości pozostawała w określonej proporcji do wartości lokalu zadłużonego członka wspólnoty. Zastosowanie przewidzianej w tym przepisie sankcji uzależnione jest natomiast od stwierdzenia długotrwałego zalegania przez pozwanego właściciela lokalu z zapłatą. W omawianej sprawie należało mieć na względzie, że była to kolejna zaległość i choć poprzednie zostały uregulowane po zasądzeniu ich na rzecz wspólnoty, to jednak stan zadłużenia pozwanych był permanentny od ok. 4 lat, co skutkowało istotnym zagrożeniem interesów wspólnoty.*

Wyrok Sądu Najwyższego z 13 lutego 2014 r., sygn. akt V CSK 170/13

## WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## II. Pieniacz



„Pieniacz” – osoba z zamiłowaniem do wytaczania spraw sądowych, najczęściej o błahe kwestie lub mająca chorobliwą skłonność do dochodzenia rzeczywistych lub urojonych krzywd lub tropienia rzekomych nieprawidłowości.

Tego typu osoby potrafią uprzykrzyć życie swoim sąsiadom w nieprawdopodobny wręcz sposób. Przyczyna wywoływanego przez takie osoby konfliktu nie jest na ogół ważna. Skutek w gruncie rzeczy też nie jest istotny. Pozew, monit, wezwanie, zażalenie, doniesienie, odwołanie, protest i tak w kółko. Pieniacz jest wówczas w swoim żywiole, bo staje się obiektem zainteresowania. Dla wielu takich osób działania tego typu stają głównym celem życia i dlatego z reguły niewiele lub zgoła nic nie pomagają tu jakiegokolwiek apele, prośby, czy próby przemawiania do rozsądku.

*„Po dwudziestu dekretach, trzynastu remisach, Czterdziestu kondemnatach, sześciu kompromisach / Zwyciężył Marek Piotra; a że się z bogacił, Ostatnie trzysta złotych za dekret zapłacił. / Umarł Piotr, umarł Marek, powróciwszy z grodu: Ten, co przegrał, z rozpaczy; ten, co wygrał, z głodu”*  
Ignacy Krasicki „Pieniacz”

## WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## W sądach

Art. 45 ust. 1 Konstytucji – każdy ma prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd.

Art. 77 ust. 2 Konstytucji – ustawa nie może nikomu zamykać drogi sądowej dochodzenia naruszonych wolności lub praw.

A zatem nikomu nie można zakazać skorzystania z drogi sądowej. Oznacza to, że sąd ma obowiązek rozpatrzenia każdego, nawet najbardziej absurdałnego pozwu, a pieniądze potrafią świetnie to wykorzystywać stając się prawdziwą zmorą wymiaru sprawiedliwości.

Jeszcze gorzej wygląda sytuacja w zakresie prawa administracyjnego. Każda osoba może złożyć skargę, czy wniosek do organów takich jak nadzór budowlany, Straż Pożarna, czy Sanepid i podmioty te muszą to rozpatrzyć. Od decyzji organu I instancji przysługuje odwołanie, np. od PINB do WINB. Decyzję organu II instancji można z kolei zaskarżyć do WSA, a jego wyrok – do NSA, który często zwraca sprawę do ponownego rozpatrzenia, co otwiera drogę do kolejnych odwołań i zaskarżeń i tak „w koło Macieju”. Procedury administracyjne potrafią więc trwać nawet kilkanaście lat.



# WARSZAWSKI KONGRES

## WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

## Wytaczać procesy?

Wytaczanie pieniaczowi spraw o zniesławienie, czy odszkodowanie za straty poniesione przez wspólnotę to najczęściej droga donikąd. Proces może trwać wiele lat, oznacza kolejne koszty i stracony czas, a samego pniacza tylko nakręca, przypomina to więc gaszenie ognia benzyną.

Europejski Trybunał Praw Człowieka w wyroku z 22 czerwca 2000 r. w sprawie Coëme i inni przeciwko Belgii orzekł, iż ochrona sądowa nie przysługuje osobom, które działają destrukcyjnie, a sytuacja nadużycia prawa do sądu, a zatem stosowania przez jednostkę służących jego realizacji instrumentów prawnych wbrew funkcji tego prawa, w ogóle nie zasługuje na ochronę z punktu widzenia wzorca w postaci konstytucyjnego czy konwencyjnego prawa do sądu, ale orzeczenie to nie ma przełożenia wprost na polskie orzecznictwo, więc w przedmiotowej kwestii nie znajduje praktycznego zastosowania.

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

# WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## Licytować lokal?

Zgodnie z art. 16 ust. 1 uwl wspólnota może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości nie tylko wtedy, gdy właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, ale także wtedy, gdy właściciel taki przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Powództwo oparte o art. 16 uwl jest co do zasady uzależnione od niewątpliwego i ścisłego ziszczenia się jednej z koniecznych przesłanek ustawowych i nie może służyć do rozstrzygnięcia konfliktów między właścicielami lokali.

Wyroki Sądu Najwyższego: z 16 czerwca 2009 r., sygn. akt V CSK 442/08 oraz z 26 lutego 2013 r., sygn. akt I CSK 480/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 8 listopada 2018 r., sygn. akt I ACa 849/17).

Taki precedensowy proces będzie trudny i długotrwały i nie ma żadnej gwarancji, że sąd przychyliłby się do wniosku wspólnoty, ale często już sama uchwała, będąca jawnym wyrazem poglądów i stosunku do pieniacza wszystkich innych właścicieli lokali we wspólnocie, może ostudzić jego zapędy.

# WARSZAWSKI KONGRES

## WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

A  
URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## Co więc robić?

- Zamawiającym i partnerem dla konserwatorów, wykonawców, czy kontrahentów wspólnoty jest wspólnota reprezentowana przez zarząd lub zarządcę, a nie pojedynczy właściciel lokalu. W związku z tym firmy takie nie mają żadnego obowiązku udzielania piniaczowi jakichkolwiek wyjaśnień, odpowiadania na pisma, ustosunkowywania się do zarzutów itp. Należy w każdym przypadku odsyłać taką osobę do zarządu lub zarządcy, bo zgodnie z art. 21 ust. 1 uwl to zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.
- Zarząd nie ma konkretnego, ustawowego terminu, w którym musi odpowiadać na wnoszone pisma. Na kolejne pisma piniacza, w tej samej sprawie, z tymi samymi zarzutami, można więc odpowiadać jednozdaniowo: *„Uprzejmie informujemy, że wszystkich wyjaśnień w niniejszej sprawie udzieliliśmy w piśmie z dnia... i nie widzimy potrzeby powtarzania tych informacji”*.
- *„List Pani otrzymaliśmy. We właściwym czasie poświęcimy mu miłościwie naszą cesarską uwagę”*  
Robert Graves „Ja, Klaudiusz”



## WARSZAWSKI KONGRES

### WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

## W ocenie sądu

*„W praktyce funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych powstaje problem pogodzenia wykonywania przez właściciela czynności kontrolnych z czynnościami związanymi z zarządkiem nieruchomości. Ponieważ prawo właściciela powinno być wykonywane w sposób rozsądny i nie może ono utrudniać ani tym bardziej uniemożliwiać normalnych czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością, dlatego też, w regulacji dotyczącej tej kwestii, wspólnota powinna zdefiniować (w uchwale) kryteria dostępu do dokumentacji, stanowiące skuteczny środek zapobiegawczy wobec zjawisk ewentualnego pieniactwa”.*

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 czerwca 2008 r., sygn. akt I ACa 1382/07

*„Wspólnota może określić w uchwale warunki wydawania kopii dokumentów, przy czym powinny one uwzględniać czas i nakłady niezbędne do sporządzania kopii oraz ich dystrybucji”*

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 26 września 2013 r., sygn. akt I ACa 355/13

*„Uprawnienie wynikające z treści art. 29 ust. 3 uwl nazywane uprawnieniem informacyjnym, sprowadza się przede wszystkim do możliwości wglądu w dokumentację, którą wspólnota na mocy ustawy zobligowane są prowadzić oraz do uzyskiwania ustnych i pisemnych wyjaśnień. Sposób udzielania tych informacji nie powinien obciążać finansowo i kadrowo wspólnoty”*

Wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 9 sierpnia 2022 r., sygn. akt III Ca 780/21

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSZYŃSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY



## WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

## Wyroki. RODO

*„Zakres danych i informacji udostępnianych współwłaścicielom powinien być adekwatny do ich potrzeb związanych ze zgodnym z prawem celem udostępnienia”*

Wyrok WSA w Warszawie z 22 marca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 900/16

*Wykorzystywanie czynności kontroli przez właściciela lokalu ukierunkowane na osiągnięcie jego osobistego interesu, nie zawsze będzie miało przełożenie na dobro wspólnoty i może stanowić nadużycie prawa. O ile więc każdemu członkowi wspólnoty przysługuje uprawnienie do realizacji prawa kontroli działalności zarządu, czy zarządcy poprzez m.in. dostęp do dokumentów, o tyle wykonywanie tego prawa musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do rzeczywistego i zgodnego z celami ustanowienia tego prawa interesu nie tylko jednego z właścicieli, ale przede wszystkim całej wspólnoty.*

Wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z 9 sierpnia 2022 r., sygn. akt III Ca 780/21

Zasada lojalności – wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 24 maja 2016 r., sygn. akt I ACa 99/16.

Art. 12 ust. 5 zd. 2 RODO – jeżeli żądania osoby, której dane dotyczą są ewidentnie nieuzasadnione lub nadmierne, w szczególności ze względu na swój ustawiczny charakter, administrator danych osobowych może pobrać rozsądną opłatę, uwzględniając administracyjne koszty udzielenia informacji, prowadzenia komunikacji lub podjęcia określonych działań, albo nawet odmówić podjęcia działań w związku z tym żądaniem.

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSZNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

### III. Wampir (energetyczny)



*„Uchwała wspólnoty ustalająca minimalną kwotę opłaty za ogrzewanie lokalu jest zgodna z przepisami prawa energetycznego (art. 45a ust. 8 upe), leży w interesie wspólnoty jako ogółu właścicieli oraz uwzględnia rekomendowaną przez orzecznictwo i doktrynę metodę rozliczania mediów, natomiast praktyki wampirów energetycznych będące w istocie, bardziej lub mniej zamierzoną, kradzieżą energii cieplnej, stoją w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, a także z art. 13 ust. 1 uwl oraz art. 140 kc i w związku z tym nie zasługują na ochronę prawną”.*

Wyroki Sądu Okręgowego w Łodzi: z 21 października 2014 r., sygn. akt II C 1386/13 oraz z 21 września 2015 r., sygn. akt I ACa 248/15; wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 4 października 2017 r., sygn. akt II C 68/17, postanowienie Sądu Najwyższego z 28 września 2020 r., sygn. akt I NSNc 51/19

# Zastrzeżenie

## WARSZAWSKI KONGRES

### WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

Wspólnota musi dla powyższego przypadku pełnić rolę pośrednika w rozliczeniach kosztów ogrzewania lokalowego pomiędzy właścicielami, a przedsiębiorstwem energetycznym – dostawcą energii cieplnej lub medium do jej wytworzenia (gazu, prądu).

Jeśli takiej instalacji nie ma lub też jest ona ograniczona wyłącznie do nieruchomości wspólnej, zaś właściciele stosują indywidualne ogrzewanie swoich lokali, to wspólnota nie może wprowadzić regulaminu rozliczania ciepła, co wynika z art. 45a ust. 2 upe, ani ustalić minimalnych kosztów ogrzewania lokalu, gdyż przekraczałaby wówczas swoją legitymację ustawową ściśle ograniczoną do nieruchomości wspólnej.

Co w takiej sytuacji?

ORGANIZATORZY

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

 URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

## Co w takiej sytuacji?

Brak ogrzewania lokalu jest rodzajem immisji pośredniej, która zakłóca sąsiadom spokojne korzystanie z ich prawa własności. W związku z tym ci ostatni mogą skorzystać z art. 144 kc, zgodnie z którym właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych oraz art. 222 § 2 kc, stosownie do którego przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Na podstawie tego przepisu każdy pokrzywdzony przez wampira energetycznego właściciel lokalu może wystąpić do sądu z żądaniem zaniechania naruszeń swojego prawa własności.

Ponadto jeśli właściciel taki na skutek zachowania sąsiada poniósł szkodę np. wzrosły znacząco koszty ogrzewania jego lokalu, to wówczas może on również domagać się odszkodowania na podstawie art. 415 kc, zgodnie z którym każdy kto ze swej winy wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. W takim jednak przypadku powód musi wykazać winę (zaniedbanie, zaniechanie) pozwanego, swoją szkodę (co do faktu i wysokości) oraz związek przyczynowo-skutkowy między powyższymi kategoriami.





Warszawa  
Ursynów

# WARSZAWSKI KONGRES

WSPÓLNOT  
MIESZKANIOWYCH  
I ZARZĄDCÓW  
NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATORZY

MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA  
MIESZKANIOWA

**A**  
URSYNOWSKIE  
CENTRUM KULTURY  
ALTERNATYWY

