

<http://www.administrator24.info/arttykul/id11376.zaliczka-zgodnie-z-udzialami-a-nie-powierzchnia-lokalu>

Zaliczka zgodnie z udziałami, a nie powierzchnią lokalu

[Paweł Puch](#) | [Administrator 6/2019](#) | 15.07.2019

Uzależnienie wielkości zaliczki od powierzchni lokalu mieszkalnego jest niezgodne z przepisami UWL. Członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów. Zaliczka stanowi sposób pokrywania tych kosztów i prawidłowo ustalona jej wysokość powinna odnosić się do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej – wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie.

Powódka złożyła pozew o uchylenie w części uchwały dotyczącej wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego w wymiarze 3,50 zł miesięcznie za metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej. Wskazała, że wspólnota mieszkaniowa wbrew art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali nalicza zaliczki według metra kwadratowego powierzchni mieszkania, zamiast procentowego udziału w częściach wspólnych, co narusza zasady prawidłowej gospodarki finansowej jak i przepisy prawa. Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do brzmienia art. 12 ust. 2 UWL pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Co istotne pod mianem „wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” rozumie się wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki).

Z tego względu, przepis art. 12 ust. 2 zd. 2 ww. ustawy postanawia, że właściciele lokali ponoszą (stosunkowo, do wysokości ich udziałów) wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Ponadto zgodnie z art. 15 ust.1 powołanej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Zaskarżona uchwała nie spełnia powyższych wymogów. Uzależnienie wielkości zaliczki od powierzchni lokalu mieszkalnego jest niezgodne z przepisami powołanej ustawy. Członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów. Zaliczka stanowi sposób pokrywania tych kosztów i prawidłowo ustalona jej wysokość powinna się odnosić do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Sama okoliczność, że podwyżka zaliczki miała uzasadnienie w faktach, nie uprawniała do podjęcia uchwały sprzecznej z przepisami prawa.

**wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie
z dnia 19.12.2018 roku
(sygn. akt I C 328/18)**

orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/\$N/15051500000503_I_C_000328_2018_Uz_2018-12-19_002



PORTAL ORZECZEŃ
SĄDU OKRĘGOWEGO W OLSZTYNIE

bip

Kontrast + - Rozmiar tekstu + -

I C 328/18 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy w Olsztynie z 2018-12-19

Metryka Treść Powołane przepisy Orzeczenia podobne

Sygn. akt: I C 328/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Oknińska

Protokolant: sekretarz sądowy Justyna Szubring,

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. R.

przeciwko (...) (...) przy ul. (...) w B.

o uchylenie uchwały (...) mieszkaniowej

I uchyla w części uchwałę nr (...) (...) przy ul. (...) w B., podjętą na zebraniu w dniu 14 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną,

a dotyczącą ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego w zakresie opłaty miesięcznej za 1 m.kw. powierzchni mieszkalnej 3,50 zł od 1 V 2018 r.,

II zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 (dwieście) zł tytułem kosztów procesu.

SSO Ewa Oknińska

Sygn. akt I C 328/18

UZASADNIENIE

Powódka T. R. w dniu 25 maja 2018 r. złożyła pozew przeciwko (...) (...) położonej w B. przy ul. (...) (...) o uchylenie w części uchwały (...) (...) z dnia 14 kwietnia 2018 r. dotyczącej wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego w wymiarze 3,50 zł miesięcznie za 1 m⁽²⁾ powierzchni mieszkalnej od dnia 1 maja 2018 r. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie wyjaśniła, że aktualnie jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w B.. Wskazała, że pozwany wbrew [art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) nalicza według m² powierzchni mieszkania, zamiast procentowego udziału w częściach wspólnych. Na podstawie skarżonej uchwały podwyższono z 2 do 3,50 zł miesięcznie za 1 m² powierzchni mieszkalnej zaliczkę na koszty zarządu i funduszu remontowego, co narusza zasady prawidłowej gospodarki finansowej, jak też przepisy prawa. Do 30 kwietnia 2018 r. wysokość zaliczki wynosiła bowiem 123,60 zł, z dniem 1 maja 2018 r. wzrosła zaś do kwoty 192,80 zł. Powódka podniosła, że ustalenie wysokości zaliczki nie zostało poparte żadnym wyliczeniem rachunkowym, środki na bieżące koszty wynikające z zarządu nieruchomością wspólną były zabezpieczone. Powódka wskazała również, że pobór zaliczek odbywa się w mieszkaniu, zatem do czasu przekazania ich do banku, środki nie są objęte kontrolą.

(...) (...) położonej w B. przy ul. (...) w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości zaprzeczając, jakoby zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem przepisów prawa. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wskazała, że powódka określając w żądaniu pozwu sformułowania „wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego” nie zaś zaliczce na koszty zarządu nieruchomością wspólną, naruszyła dyspozycję [art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.](#)

Niezależnie od powyższego podał, że podwyżka przewidziana w uchwale (...) z dnia 14 kwietnia 2018 r. była w pełni uzasadniona i wynikała z potrzeby przeprowadzenia remontu instalacji elektrycznej w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w B., której koszt łączny oszacowano na kwotę około 25.000 zł, z czego pozwana dysponowała jedynie około 19.000 zł.

Ponadto podniosła, że powódka zaskarżając sporną uchwałę 25 maja 2018 r. miała wiedzę, że już 19 maja 2018 r. w uchwale (...) przewidziano rozliczanie zaliczek według procentowego udziału członków (...) w częściach wspólnych, w związku z czym jej roszczenie uznać wypada za naruszające zasady z [art. 5 k.c.](#) /k. 66-67/

Na rozprawie w dniu 31 października 2018 r. pozwana dodatkowo podniosła zarzut uchybienia przez powódkę terminu do złożenia pozwu w sprawie. Niezależnie od powyższego wskazała, że uchwałą (...) uzupełniono zapisy uchwały (...) r. w związku z czym uznać trzeba, że odpowiada ona przepisom [ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#). /k.131/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) (...) w B. przy ul. (...) składa się z 10 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, z których lokal nr (...) o pow. 46,80 m² stanowi własność powódki T. R.. Do kwietnia 2018 r. wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej za 1 m² powierzchni mieszkalnej wynosiła 2 zł.

(okoliczność bezsporna; odpis zwykły księgi wieczystej k. 8; pismo k. 11, protokół z przeprowadzonych pomiarów k. 217)

W dniu 14 kwietnia 2018 r. członkowie (...) podjęli uchwałę (...) w sprawie ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z treścią której ustalono od 1 maja 2018 r. wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego w wysokości opłaty miesięcznej za 1 m⁽²⁾ powierzchni mieszkalnej - 3,50 zł oraz opłaty miesięcznej za 1 mieszkańca lokalu - 15 zł (śmieci + prąd).

Podjęcie uchwały poprzedzała prezentacja przewodniczącego A. K. odnośnie propozycji przeprowadzenia, w oparciu o ustne uzgodnienia z elektrykiem, wymaganego już od kilku lat remontu instalacji elektrycznej w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w B., której koszt wstępnie oszacowano na około 26.000 zł, z czego około 19.000 zł miało pochodzić z dotychczasowych oszczędności (...).

Na zebraniu w dniu 14 kwietnia 2018 r. powódka nie była obecna.

Plan Gospodarczy (...) na 2018 r. nie przewidywał poniesienia kosztów związanych z pracami remontowymi w zakresie instalacji elektrycznej.

(dowód: uchwała nr (...) k. 9; protokół z zebrania dnia 14.04.2018 r. k. 24-26; załącznik do uchwały (...) k. 23; wydruk z rachunku bankowego k. 75-76; częściowo zeznania powódki k. 132; zeznania A. K. w charakterze pozwanego k. 132v-133)

W dniu 19 maja 2018 r. odbyło się kolejne zebranie członków (...) w przedmiocie zmiany sposobu naliczania zaliczek na koszty zarządu nieruchomości.

Przewodniczący A. K. (2) przedstawił wówczas projekt uchwały do (...) (...) na 2018 r. poprzez dodanie punktu 7 i wprowadzenie zapisu „remont instalacji elektrycznej całego budynku (...) E. P. 1”. Uchwała omawianej treści została podjęta głosami 7 członków, 1-a osoba była przeciwna, a T. R. wstrzymała się od głosu.

Dodatkowo członkowie podjęli uchwałę (...), zgodnie z którą powołano komisję do obliczenia wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, z której to czynności protokół miał być sporządzony do dnia 25 maja 2018r. W treści uchwały znalazł się również zapis, że kwoty zaliczek na koszty zarządu częścią wspólną wyliczone według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej będą obowiązywały od miesiąca czerwca 2018 r. Za przyjęciem uchwały głosowali członkowie posiadający 90,64% udziałów.

Komisja powołana uchwałą (...), po dokonaniu pomiarów lokali mieszkalnych z pomieszczeniami im przynależnymi (piwnicami) w dniu 19 maja 2018 r., stwierdziła że udział w nieruchomości wspólnej T. R. wynosi (...).

Zarząd (...) wyliczył wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wedle wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej na podstawie uchwały (...) z dnia 14 kwietnia 2018 r. w odniesieniu do T. R. na kwotę 180,25 zł miesięcznie.

(dowód: uchwała (...) k. 72; protokół z zebrania dnia 19.05.2018 r. k. 68-71; wyliczenie zarządu (...) k. 73; protokół głosowania k. 77)

Remont instalacji elektrycznej został wykonany w okresie czerwiec – lipiec 2018 r. Jego koszt wyniósł 25.898,40 zł. Wspólnota zapłaciła koszty remontu.

(dowód: faktura VAT k. 128; protokół badań odbiorczych k. 137-149 częściowo zeznania powódki k. 132; zeznania A. K. (2) w charakterze pozwanego k. 132v-133; A. S. k. 133v)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z [art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1). Powództwo, o którym mowa wyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Strona pozwana nie kwestionowała w rozpoznawanej sprawie czynnej legitymacji procesowej powódki. W sprawie oczywiste jest przy tym – wbrew odmiennym wywodom pozwanej - że T. R. nadając 25 maja 2018 r. w polskiej placówce pocztowej przesyłkę z pozwem zachowała przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały (...), która została podjęta w dniu 14 kwietnia 2018 r. (zob. k. 14).

W tym miejscu podkreślić trzeba z całą stanowczością, że jasno wyrażoną wolą powódki było zaskarżenie wyłącznie w części uchwały (...) z 14 kwietnia 2018 r. (zob. k. 108; 132, 157; 170).

Co istotne, nie można zgodzić się z twierdzeniami pozwanej, jakoby roszczenie powódki zostało sformułowane w sposób niejasny, czy też nieprecyzyjny. Z wielokrotnie artykułowanego przez wymienioną stanowiska, wynika bowiem, że kwestionuje ona wyłącznie zapis zawarty w uchwale (...) traktujący o przesądzeniu wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 3,50 zł opłaty miesięcznej za 1 m² powierzchni mieszkalnej. Powódka nie podważa zaś określonej również tą uchwałą opłaty miesięcznej przypadającej na 1 mieszkańca lokalu na poziomie 15 zł za m. in. wywóz śmieci. W tej zaś sytuacji wywód strony przeciwnej, jakoby nie

była w stanie zinterpretować, czy intencją powódki było zaskarżenie uchwały w zakresie zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, czy też innych kosztów, nie znajduje uzasadnienia. Tym bardziej, jeśli weźmie się pod uwagę, że budzący – w ocenie pozwanej – wątpliwości zapis wynika wprost z treści spornej uchwały i został przez powódkę jedynie powielony w treści pozwu.

Przechodząc do meritum stwierdzić wypada, że ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych do akt, jak też – w części, w której znalazły w nich potwierdzenie – zeznaniach stron.

Powódka domagała się uchylenia uchwały nr (...) (...) położonej w B. przy ul. (...) w części podnosząc, że jest ona sprzeczna w w/w zakresie z [art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#), czemu przeczyła W. tłumacząc niejako za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika, iż została ona konwalidowana postanowieniami uchwały (...) z dnia 19 maja 2018 r.

Podkreślić trzeba, że stosownie do brzmienia [art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Co istotne pod mianem: „wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” rozumie się wszelkie koszty, zarówno te o charakterze cywilnoprawnym (remonty, opłaty za dostarczone media, wywóz śmieci itp.), jak i publicznoprawnym (podatki). Z tego względu, przepis art. 12 ust. 2 zd. 2 postanawia, że właściciele lokali ponoszą (stosunkowo, do wysokości ich udziałów) wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z art. 15 ust.1 powołanej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat.

Zaskarżona w części przez powódkę uchwała numer (...) z dnia 14 kwietnia 2018 r. nie spełnia powyższych wymogów. Uzależnienie wielkości zaliczki od powierzchni lokalu mieszkalnego jest niezgodne z przepisami powołanej ustawy. Członkowie (...) ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów. Zaliczka stanowi sposób pokrywania tych kosztów i prawidłowo ustalona wysokość zaliczki winna się odnosić do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Z powyższego wynika, że powódka wykazała, aby zaistniała podstawa do skutecznego zakwestionowania uchwały numer (...) z dnia 14 kwietnia 2018 r. w postaci jej sprzeczności z prawem, tj. [art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#).

Oceny powyższej nie zmienia przy tym twierdzenie pozwanej o konwalidowaniu spornego zapisu na mocy uchwały (...) z dnia 19 maja 2018 r. Pomijając okoliczność, że uchwała ta – wobec wyraźnego i nie budzącego wątpliwości stanowiska powódki odnośnie woli zaskarżenia wyłącznie uchwały (...) - nie stanowiła przedmiotu badania Sądu, wskazać wypada, iż w jej treści trudno doszukiwać się jednoznacznego stwierdzenia odnośnie dokonania modyfikacji brzmienia zaskarżonej uchwały z dnia 14 kwietnia 2018 r. Co więcej, zarząd (...) w piśmie znajdującym się na k. 73 akt sprawy w odniesieniu do wyliczenia zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną stosownie do udziałów, wprost odwołał się do treści uchwały numer (...) z dnia 14 kwietnia 2018 r., w tym zapisu kwestionowanego przez powódkę w toku niniejszego procesu. W tej sytuacji wywód pozwanej, jakoby na gruncie niniejszej sprawy nie obowiązywała już zaskarżona uchwała oraz o naruszeniu przez powódkę zasady z [art. 5 k.c.](#) nie znajduje uzasadnienia.

W ocenie Sądu strona pozwana wykazała konieczność podwyższenia zaliczki w związku z planowanym remontem instalacji elektrycznej w budynku. Powódka nie kwestionowała potrzeby wykonania remontu, na rozprawie w dniu 31 października 2018 r. przyznała, że należało wymienić instalację z uwagi na przeprowadzoną kontrolę.

Wskazać wypada, że nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym na potrzeby przedmiotowego postępowania twierdzenia powódki, jakoby na zebraniu ogółu członków (...) z dnia 14 kwietnia 2018 r. w sposób nieprawdziwy przedstawiono informacje na temat

wysokości kosztów związanych z planowanym remontem, bądź finansów (...). Z treści protokołu sporządzonego na tę okoliczność wynika bowiem wprost, że A. K. (2) odwołując się do informacji uzyskanych ustnie od fachowca przedstawił w sposób zgodny ze stanowiskiem pozwanego prezentowanym w toku sprawy dane odnośnie potencjalnych kosztów inwestycji (około 26.000 zł) oraz posiadanych przez W. na ten cel środków finansowych (około 19.000 zł, k. 25), co następnie znalazło potwierdzenie w wydruku z rachunku bankowego (...) i faktury VAT za wykonane prace (k. 75 i k. 128).

Jak wynika z odpisu protokołu zebrania z dnia 14 kwietnia 2018 r. podjęto uchwałę nr 1 o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zarządu z 2017 r. Z wyciągów z rachunków bankowych wynika, że na dzień 14 kwietnia 2018 r. w rachunkach bankowych posiadała środki w kwocie 18.741,11 zł. Koszty remontu instalacji wyniosły 25.898,40 zł i zostały ostatecznie zapłacone przez pozwaną w miesiącu wrześniu 2018 r. Powyższą okoliczność potwierdził członek zarządu A. K. (2).

Wskazana okoliczność nie mogła jednak mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia. Sama bowiem okoliczność, że podwyżka zaliczki miała uzasadnienie w faktach, nie uprawniała do podjęcia uchwały sprzecznej z przepisami prawa. Ponadto podkreślić należy, że po zakończeniu roku kalendarzowego zarząd (...) zobowiązany jest w myśl [art. 29 ustawy o własności lokali](#) przedstawić członkom (...) sprawozdanie z działalności za rok ubiegły. Jeżeli okaże się, że jest nadwyżka środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, właściciele lokali winni podjąć uchwałę w zakresie sposobu rozliczenia nadwyżki.

Na końcu wskazać również wypada, że wpływu na treść rozstrzygnięcia nie miało również zapatrywanie pozwanego, który wywodził, że z racji uchybień formalnych pozwu polegających na odstąpieniu od podania przez powódkę danych z [art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c.](#), roszczenie winno ulec oddaleniu. Zauważyć bowiem należy, że powódka uzupełniła powyższe braki, składając pismo na rozprawie w dniu 12 grudnia 2018 r.

Uznając zatem roszczenie powódki za wykazane orzeczono o uchyleniu w części uchwały (...) z 14 kwietnia 2018 r w sprawie ustalenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a dotyczącą ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu i funduszu remontowego w zakresie opłaty miesięcznej za 1 m.kw. powierzchni mieszkalnej 3,50 zł od 1 V 2018 r. (pkt I wyroku).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie [art. 98 k.p.c.](#), mając na względzie wynik procesu. Pozwana przegrała sprawę i jest zobowiązana zapłacić na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 200 zł. Poniesione przez powódkę koszty procesu obejmują opłatę sądową od pozwu (pkt II wyroku).

SSO Ewa Oknińska

[http://orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/\\$N/150515000000503_I_C_000328_2018_Uz_2018-12-19_002](http://orzeczenia.olsztyn.so.gov.pl/content/$N/150515000000503_I_C_000328_2018_Uz_2018-12-19_002)