

[http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/15550000000503\\_I\\_ACa\\_000507\\_2012\\_Uz\\_2012-10-11\\_001](http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/15550000000503_I_ACa_000507_2012_Uz_2012-10-11_001)

Sygn. akt I ACa 507/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Mirosława Gołuńska (spr.)

SSA Wiesława Kaźmierska

Sędziowie:

SSA Agnieszka Sołtyka

Protokolant: st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. K. i S. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 19 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 366/11

### I. zmienia zaskarżony wyrok:

**1. w punkcie pierwszym o tyle, że uchyla uchwałę Nr 2/2011 z dnia 6 marca 2011 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.,**

**2. w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 69 (sześćdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA A. Sołtyka**

Sygn. akt I A Ca 507 /12

## UZASADNIENIE

Powodowie J. K. i S. K. złożyli w dniu 12 kwietnia 2012r. pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. o uchylenie trzech uchwał, a mianowicie:

- nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2010 r. i udzielenia absolutorium dla zarządu,
- nr (...) w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu oraz
- nr (...) w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego na rok 2011 podjętych przez pozwaną Wspólnotę.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew wносиła o oddalenie powództwa domagając się nadto zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie** powództwo oddalił w całości, a nadto zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanej 98,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach: małżonkowie J. K. i S. K. są właścicielami lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Właściciele lokali położonych w budynku przy ulicy (...) w S. tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, a liczba lokali jest tu większa niż siedem. W 2010r. dwa razy we Wspólnocie doszło do zmiany składu zarządu. Uchwałą nr (...) z dnia 26 lutego 2010 r. właściciele lokali przyjęli rezygnację dotychczasowych członków zarządu i powołali nowy zarząd, w skład którego weszli: M. W., S. A. i powód J. K.. Uchwałą nr (...) z dnia 15 grudnia 2010 r. ww. członkowie zarządu zostali odwołani, a uchwałą nr (...) podjętą w tym samym dniu wybrano w ich miejsce: J. D., J. W., Z. K. i K. R..

Na dzień 25 lutego 2011r. zostało zwołane zebranie członków pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z zawiadomieniem porządek zebrania miał obejmować między innymi sprawozdanie z działalności Zarządu, przyjęcie uchwały w sprawie absolutorium dla Zarządu, uchwalenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na rok 2011, omówienie planu gospodarczego na 2011 r. i przyjęcie tego planu. Do zawiadomienia zostały załączone projekty uchwał, sprawozdanie finansowe za 2010r., propozycje do planu gospodarczego na 2011 r., rozliczenie wpłat z tytułu zaliczki i funduszu remontowego oraz załącznik do projektu uchwały nr 7. Zgodnie z załącznikiem do uchwały nr (...) z dnia 14 marca 2006r. sprawozdanie roczne powinno składać się z: rachunku wyników z elementami bilansu, wykazu dłużników, zestawienia obrotów i sald konta analitycznego, zeznania podatkowego CIT 8 i innych dokumentów związanych z obowiązkami finansowymi. Rachunek wyników z elementami bilansu i wykaz dłużników powinny być dołączone do sprawozdania zarządu, a pozostałe części sprawozdania pozostawać do wglądu w miejscu przechowywania i prowadzenia dokumentów księgowych. Do zawiadomienia o zebraniu został załączony projekt jednego z dokumentów składających się na sprawozdanie roczne, a mianowicie „sprawozdanie finansowe”. W załączniku do uchwały nr (...) ten element sprawozdania nazwany został rachunkiem wyników z elementami bilansu.

Zebranie otworzył zarządca nieruchomości R. K., który jednocześnie został wybrany jego przewodniczącym. Omówił on sprawozdanie finansowe za 2010r., które obejmowało: sprawozdanie finansowe na 31 grudnia 2010 r. zestawienia obrotów i sald kont analitycznych oraz zestawienia obrotów i sald. Dokument „Zestawienie obrotów i sald” zawierał wykaz dłużników, którzy na zebraniu nie zostali imiennie wskazani. Przewodniczący zarządu J. D. złożył sprawozdanie z działań podjętych przez nowy zarząd i omówił zapisy porozumienia zawartego przez Wspólnotę ze spółką (...). Odnośnie sprawozdania zarządu i planu

gospodarczego uwagi w formie pisemnej zgłosił powód J. K.. Uwagi te stanowią załącznik do protokołu z zebrania. Powód wskazał w nich, że sprawozdanie nie zawiera niezbędnych elementów, a mianowicie opisu działań zarządu, przedstawienia ich skutków finansowych oraz finansowej analizy wykonania planu gospodarczego wspólnoty z ubiegłego roku. Propozycjom do planu gospodarczego powód zarzucił, że nie spełniają wymogów określonych w [art. 12,13,14 ustawy o własności lokali](#). Zgodnie z tymi przepisami wszelkie czynności jakie zarząd planuje podjąć oraz opłaty na pokrycie kosztów zarządu powinny być określone w rocznym planie gospodarczym. Plan gospodarczy na rok 2011 zakładał realizację zamierzeń związanych z zagospodarowaniem terenu Wspólnoty przez (...) spółkę jawną, które zostały wskazane w porozumieniu załączonym do zawiadomienia o zebraniu. Porozumienie zawarte z (...) w dniu 30 grudnia 2010 r. zakładało między innymi wykonanie nasadzeń zieleni niskiej na terenie pozwanej Wspólnoty, rekultywację trawników, wykonanie utwardzonego placu z płyt, wykonanie murku z kamienia, wykonanie krawężnika i wykonanie trwałego ogrodzenia. Realizacja zadań określonych w ww. porozumieniu nie wiązała się z jakimikolwiek finansowymi obciążeniami członków pozwanej Wspólnoty. Poza tymi zadaniami plan gospodarczy obejmował wyłącznie bieżące koszty zarządu nieruchomością wspólną określone następująco:

1/. koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, obejmujące:

-sprzątanie, konserwację terenów zielonych, usuwanie odpadów gabarytowych, deratyzację, dezynfekcję, dezynsekcję, infrastrukturę terenową, energię elektryczną, ciepłą częśći wspólnych, zużycie wody na utrzymanie czystości, ubezpieczenie budynku, usługi bankowe, pogotowie lokatorskie, przeglądy i konserwacje sieci gazowej, instalacji elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, ogrzewanie, przeglądy i usług kominiarskie, wymagane przepisami prawa przeglądy budowlane i roboty konserwacyjne. Wydatki z powyższego tytułu określono na kwotę 0,88 zł miesięcznie za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu:

-ryczałt z tytułu poniesionych kosztów dla przewodniczącego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wydatki z tego tytułu określono na kwotę 0,12 zł miesięcznie za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu

2/. koszty zarządzania, których wysokość określono na 0,60 zł miesięcznie za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Razem wysokość planowanych kosztów na rok 2011 została określona na 1,60 zł miesięcznie za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Łączna powierzchnia użytkowa lokali w nieruchomości przy ulicy (...) 7 w S. wynosi 6.069,03 m<sup>2</sup>.

W dniu 18 stycznia 2011r. został podpisany aneks do umowy z dnia 31 marca 2010r. zawartej przez pozwaną Wspólnotę z M. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) Usługi (...). Przedmiotem umowy było świadczenie przez M. M. na rzecz pozwanej usług w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości i terenie przyległym do posesji.

Na zebraniu w dniu 25 lutego 2011r. przeprowadzono głosowanie nad uchwałami wymienionymi w porządku obrad, ale z uwagi na nieuzyskanie wymaganej większości głosów, kontynuowano je po zebraniu w drodze indywidualnego zbierania głosów. W powyższy sposób zostały podjęte między innymi:

- uchwała nr (...), którą właściciele lokali przyjęli sprawozdanie finansowe za rok 2010 i udzielili absolutorium dla zarządu ;

- uchwała nr (...), którą właściciele lokali ustalili zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,60 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, obowiązującą od pierwszego dnia następnego miesiąca po podjęciu niniejszej uchwały. Na łączną wysokość zaliczki składały się: koszty eksploatacji, konserwacji i drobnych napraw części wspólnej w

kwocie 0,88 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie, podlegające rozliczeniu w I kwartale roku następnego, koszty (...) Sp. z o.o. Oddział S. w wysokości 0,60 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie oraz ryczałt z tytułu poniesionych kosztów dla członków zarządu w wysokości 0,12 zł/m<sup>2</sup> ;

- uchwała nr(...), którą właściciele lokali przyjęli na 2011r. następujący plan gospodarczy: wykonanie zamierzeń ujętych w porozumieniu (...) z (...) spółką jawną w S., stanowiącego załącznik do uchwały, a także bieżąca konserwacja.

Powodowie zostali zawiadomieni o treści podjętych uchwał w dniu 12 marca 2011r.

Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w uchwale nr (...) w zostały ustalone na takim samym poziomie jak w latach ubiegłych. Uchwałą nr (...) z dnia 14 marca 1999r. właściciele lokali przyjęli „Zasady określające prawa i obowiązki we wspólnocie mieszkaniowej”. Zgodnie z tymi zasadami opłaty wnoszone przez właścicieli lokali w formie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną wyrażane są stawką przeliczoną na lm<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, z wyjątkiem kosztów związanych z użytkowaniem dźwigów. Uchwałą (...) z dnia 20 marca 2000r. właściciele lokali postanowili dokonywać rozliczeń zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczki na fundusz remontowy i kosztów wykonywanych remontów w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sad Okręgowy uznała ,ze powództwo w całości jest bezzasadne

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwał stanowił [art. 25 ust 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) . Zgodnie z treścią wskazanego przepisu 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. Powództwo 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. W niniejszej sprawie termin zaskarżenia uchwał został zachowany.

Sąd odniósł się następnie po kolei do zarzutów powodów przeciwko poszczególnym uchwałom . Co do uchwały nr (...) w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wskazał Sąd na przepisy [art. 12 ust. 2](#), [art. 13 ust. 1](#) oraz [art. 15 ustawy o własności lokali](#) jako mające tu zastosowanie . Podkreślił ,że art. 12 ust. 1 ustawy stanowi, że 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. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 1 ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10- każdego miesiąca , a ich wysokość - na podstawie prognozowanych kosztów - ustala wspólnota mieszkaniowa.

Zauważył następnie Sąd ,że żaden z przepisów [ustawy o własności lokali](#) nie określa sposobu ustalania wysokości miesięcznych opłat przypadających na poszczególnych właścicieli, w szczególności tego czy podstawą określenia wysokości opłaty ma być udział, czy jednostka

powierzchni użytkowej lokalu. W konsekwencji ocenie Sądu fakt uczestniczenia przez właścicieli w kosztach zarządu w stosunku do swoich udziałów nie stoi na przeszkodzie określaniu wysokości miesięcznych opłat w odniesieniu do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, zwłaszcza jeśli udziały właściciela lokali odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń do nich przynależnych. Ze względu na różnice w powierzchni poszczególnych lokali i pomieszczeń przynależnych może dojść oczywiście do znaczących dysproporcji pomiędzy obciążeniami poszczególnych właścicieli przy przyjęciu jako podstawy naliczeń jednostki powierzchni a obciążeniami przy przyjęciu jako podstawy naliczeń udziału. Taka sytuacja w jednak, skonstatował ostatecznie Sąd, w tej sprawie nie ma miejsca bowiem różnica na jednym udziale wynosi około 35 groszy miesięcznie, z zeznań świadka R. K. wynika, że w przypadku powoda różnica pomiędzy jednym a drugim sposobem ustalenia wysokości zaliczki jest niewielka i wynosi około 30 groszy miesięcznie. Sąd zauważył też, że przyjęty sposób ustalania zaliczek w pozwanej Wspólnocie został wprowadzony już w 1999r. na mocy uchwały nr (...) i funkcjonuje od tamtej pory. Powodowie natomiast, według Sądu Okręgowego, nie wykazali by taki sposób ustalenia miesięcznych zaliczek naruszał ich interesy lub zasady zarządu nieruchomością wspólną i uzasadniał wprowadzenie w tym zakresie zmian. Za bezzasadny Sąd uznał zarzut, że wysokość zaliczki nie wynika z planu gospodarczego. Plan gospodarczy na rok 2011 obejmuje, jak wynika z uchwały nr (...), stałe bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz realizację zadań określonych w porozumieniu zawartym z (...) spółką jawną, które dla pozwanej Wspólnoty nie łączą się z żadnymi kosztami.

W konsekwencji, mimo szczegółowej oceny zarzutów powodów, Sąd nie dopatrył się podstaw do uchylenia żadnej z trzech wskazanych w pozwie uchwał, argumentacja dotycząca oddalenia powództwa o uchylenie uchwały nr (...) została szeroko przytoczona wyżej.

O kosztach procesu Sąd orzekł uwzględniając jego wynik - w oparciu o [art. 98 § 1 k.p.c.](#) Powodowie, którzy przegrali proces w całości, są więc obowiązani są zwrócić pozwanej koszty procesu, na które złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 180 zł, obliczone na podstawie [§ 10 ust.1 pkt 1](#) w zw. z [§ 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.](#)

### **Powodowie złożyli apelację od wyroku Sądu Okręgowego Szczecinie w części oddalającej powództwo o uchwały nr (...) z dnia 6 marca 2011 r.**

Zarzucili Sądowi Okręgowemu :

1. naruszenie prawa materialnego tj. [art. 12 ust.2](#) i [art. 13 ust.1 ustawy o własności lokali](#) poprzez przyjęcie, że sposób ustalania zaliczki w formie bieżących comiesięcznych opłat wnoszonych przez właścicieli na utrzymanie części wspólnej w pozwanej wspólnocie jest możliwy w odniesieniu do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali oraz

-[art. 22 ust. 2](#) i [ust. 3 pkt. 3](#) w związku z [art.25 ust. 1 ustawy o własności lokali](#) poprzez nie uwzględnienie powództwa i tym samym zobowiązanie mnie do ponoszenia wyższych opłat na utrzymanie części wspólnej niż to wynika z przepisów prawa, a ustalonych uchwałą właścicieli lokali.

W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów, szerzej uzasadnionych, powodowie wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części tj. co do uchwały nr (...) z dnia 6 marca 2011 r. przez uwzględnienie odwołania lub uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I

Instancji do ponownego rozpoznania, a nadto rozpoznanie sprawy także pod nieobecność powoda oraz zasądzenie na rzecz powodów kosztów procesu według norm przypisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej domagając się jednocześnie zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego .

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

apelacja powodów zasługiwała na uwzględnienie .

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiązać go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania . W tej sprawie skarżący zarzucili jedynie naruszenie prawa materialnego ,nieważności nie zarzucano , Sąd z urzędu jej też nie stwierdził.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Pozwana jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową ( [art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali](#), dalej określana jako ustawa). Tworzą ją właściciele 104 lokale mieszkalnych ( z tego 99 wyodrębnionych stanowiących własność osób fizycznych i 5 stanowiących nadal własność WAM-u ) oraz 1 lokal użytkowy . Sprawami pozwanej wspólnoty kieruje zarząd wybrany w trybie art. 20 ustawy .

Art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi ,że 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. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami [k.c.](#) w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali Zauważyć należy ,że niegodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały , ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to ,że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych , również i zarzuty formalne jeżeli uważa ,że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć : naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu , zasad głosowania. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu ( [art. 6 k.c.](#)). Dodać trzeba ,że zarzuty formalne mogą przy tym stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną ([art. 18 u.1](#)). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały , jak i wtedy ,gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu . Uchwała właścicieli lokali może być uchylona przez sąd zarówno z przyczyn merytorycznych ,jak i formalnych. Art. 25 ust. 1 a ustawy ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W przedmiotowej sprawie było niesporne, że uchwałę nr (...) (podjętą w trybie mieszanym) powodowie zaskarżyli w ustawowym terminie nie zarzucając przy tym żadnych uchybień formalnych przy jej podejmowaniu. Zarzucali natomiast, że uchwała ta narusza ustawę oraz ich interesy gospodarcze, a dokładnie to powodowie zarzucali Sądowi Okręgowemu, że ten badając uchwałę nr (...) nie dokonał w ogóle oceny sposobu ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu podkreślając, że w samej uchwale pominięto opłatę na fundusz remontowy (mimo to zaliczkę na fundusz remontowy pobierano do marca 2012 r.). Wspólnota wprowadziła dwa dalsze sposoby ustalania zaliczki na utrzymanie części wspólnej, a mianowicie od mieszkania - za domofon i od osoby co do dźwigu, pomijając ten fakt w uchwale.

**Co do prawa mającego w sprawie zastosowanie** : art. 12 ust 2 ustawy stanowi, że jeżeli kwota uzyskanych przychodów i pożytków przekroczy wydatki wspólnoty mieszkaniowej 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. *Jako błędną należy więc ocenić praktykę polegającą na obliczaniu wysokości zaliczek, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie do wielkości udziału we współwłasności przymusowej* (por. Własność lokali –R. Strzelczyk i A. Turlej, C. h. Beck, Warszawa 2007, s. 254). Podobnie Ewa Bończak –Kucharczyk w komentarzu do przepisów [art. 13 i 14 ustawy o własności lokali](#) (Lex –wydawnictwo internetowe) podkreśla, że „właściciele lokali zobowiązani są opłacać koszty zarządu nieruchomością wspólną nie w proporcji do liczby metrów kwadratowych powierzchni użytkowej ich lokali, lecz w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej. Te natomiast mogą być równe lub mogą nie być proporcjonalne do powierzchni poszczególnych lokali. Jeśli więc nie mamy do czynienia z celowym zróżnicowaniem obciążeń właścicieli poszczególnych lokali (np. ze zwiększeniem obciążeń właścicieli lokali użytkowych kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej), to zaliczki opłacane przez poszczególnych właścicieli powinny być proporcjonalne do ułamka ich udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Nie muszą one zresztą w ogóle być ustalone w relacji do powierzchni. Powinna być za to znana kwota zaliczki, jaką uiszczają mają poszczególni właściciele (w innym przypadku dochodzenie tych należności byłoby problematyczne), a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej”. Komentatorka zauważyła nadto, że „często popełnianym w praktyce błędem jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni ich lokali (a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej) i ignorowanie różnic w przypadkach, gdy udziały nie odzwierciedlają proporcji powierzchni poszczególnych lokali, „. Tak więc stosownie do dyspozycji przepisu art. 12 ust. 2 właściciel lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów jakie mają w części wspólnej. Stanowisko to znalazło też odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego – w wyroku z dnia 22.10.2014 r. II CK 98/04 (Lex nr 322021) Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów, inaczej ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku, w jakim uczestniczą oni w dochodach osiągniętych z nieruchomości wspólnej.

Art. 3 ust. 1 ustawy stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2). Ustawodawca zrezygnował z wyliczenia, jakie części budynku i jego wyposażenia, stanowią współwłasność właścicieli lokali. W skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania

z wyodrębnionymi lokalami. Współwłasnością właścicieli lokali objęte są także urządzenia ,umożliwiające korzystanie zarówno z części budynku ( np. pralni, suszarni ) przeznaczonych do użytku wszystkich lub pewnych grup właścicieli ,jak i poszczególnych lokali. Chodzi tu niewątpliwie o wszelkie instalacje elektryczne, wodociągowe, grzewcze, klimatyzacyjne. Urządzenia te wchodzi w skład nieruchomości wspólnej także wtedy ,gdy poszczególne elementy je tworzące znajdują się w granicach przestrzennych wyodrębnionych nieruchomości lokalowych .

Zgodnie z [art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali](#), obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 ustawy :

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Dodać trzeba ,że rodzaje kosztów zostały wymienione jedynie przykładowo ,do obowiązków właścicieli lokali należy przeto , zgodnie z art. 12 ust. 2 , ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l. - jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Fakt, że art. 14 u.w.l. zalicza jakiś rodzaj kosztów do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie może być powodem domagania się zapłaty z tytułu takich kosztów, jeśli one nie występują. Nie należy też w związku z tym przepisem dążyć do wytworzenia wszystkich wymienionych tam kosztów. Omawiany przepis nie tworzy źródeł powstawania wymienionych w nim kosztów, a jedynie informuje, że jeśli w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem tej nieruchomości wymienione koszty wystąpią, to należy je zaliczyć do kosztów zarządu tą nieruchomością, obciążających wszystkich właścicieli lokali. Celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu .

Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów , zaliczki powinny pokrywać bieżące wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Art. 15 ust. 1 nakłada na wszystkich bez wyjątku właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie można zatem zwolnić części właścicieli lokali z tego obowiązku ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Nie można tego zmienić także umową wszystkich właścicieli lokali czy też uchwałą właścicieli.



Umowa o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu poprzez fakt określenia udziałów, wymagający ustalenia powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, decyduje o tym co jest, a co nie jest nieruchomością wspólną. Nieruchomość wspólna jest przedmiotem t.zw. przymusowej współwłasności. [Art. 2 ustawy o własności lokali](#) stanowi, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. **Samodzielnym lokalem mieszkalnym**, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi" ([ust. 1, 2 i 34](#)). Art 3 ust 3 stanowi, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych ([ust. 4](#)). Definicją pojęcia powierzchni użytkowej lokalu zawiera [art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego](#), a mianowicie - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnią użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Uchwałą nr (...) z dnia 14 marca 1999 roku Wspólnota Przy ul. (...) podjęła postanowiła o wprowadzeniu Zasad określających prawa i obowiązki we wspólnocie mieszkaniowej (k. 129). Z ich treści wynika, że opłaty o których mowa w § 12 ust 1 pkt a,b,c,d,e,f – wyrażane są stawką przeliczona na 1 m<sup>2</sup> **powierzchni lokalu**, w pkt g tj. wydatki związane z dźwigami osobowymi wyrażane są stawką przeliczaną na 1 osobę, a jeżeli chodzi o zaliczkowe opłaty miesięczne za korzystanie z domofonu-w odniesieniu do 1 punktu odbiorczego w lokalu (k.130 akt). Uchwałą (...) z dnia 20 marca 2000r. właściciele lokali postanowili dokonywać rozliczeń zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczki na fundusz remontowy i kosztów wykonywanych remontów w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu. Poczynając od tej uchwały ustalenie i rozliczanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną następowało w zasadzie zgodnie z przedstawionymi wyżej Zasadami (aczkolwiek w Zasadach mowa o powierzchni lokalu, a w uchwałach już o powierzchni użytkowej lokalu).

W uchwale nr(...) z dnia 6.03.2011 r. zaliczka na pokrycie kosztów zarządu obejmowała jedynie część wydatków i ciężarów i była ustalana w stosunku do **powierzchni użytkowej lokalu**.

Zauważyć w tym miejscu trzeba, że choć uchwała nr (...) nie była skarżona to oczywistym jest, że jeżeli jest ona sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami [ustawy o własności lokali](#), jest nieważna w oparciu o [art. 58 § 1 k.c.](#) (por. wyrok SN z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 83/09, Lex nr 578827). W orzecznictwie podkreśla się, że przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do przyznania właścicielom lokali tworzącym wspólnotę uprawnienia do zmiany treści ustawy w drodze podjętej przez nich uchwały, czego jak podkreślił Sąd Najwyższy w cyt. wyżej orzeczeniu nie można zaakceptować.

Skoro strony były zgodne co do tego, iż ustalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej to jest oczywiste, że taki sposób jej określenia jest sprzeczny z ustawą. Dotyczy to również niewłaściwego sposobu rozliczenia w zaliczkach wydatków na dźwig osobowy oraz koszty domofonu.

W konsekwencji niespornego w sprawie stanu faktycznego, dokonując oceny prawnej skarżonej uchwały, należy się zgodzić ze skarżącymi, że narusza ona prawo, a mianowicie jest sprzeczna z [art. 12 ust. 2 i art. 14](#) u.w.l. i jako taka jest nieważna ([art. 58 § 1 k.c.](#)). Uchwała powyższa narusza też interesy ekonomiczne powodów, nie może tu bowiem mieć przesądzającego znaczenia fakt, że szkoda powodów w skali roku jest nieduża jest to bowiem kilka złotych. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia prawnego by powodowie niesłusznie płacili nawet taką kwotę.

Uznając apelację za uzasadnioną Sąd Apelacyjny, w oparciu [art. 386 § 1 k.p.c.](#), zmienił wyrok w zaskarżonej części tj. uchylił uchwałę nr (...) oraz zmienił rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie drugim skarżonego wyroku - [art. 98 § 1 i 3](#), [art. 99](#), [art. 100](#) oraz [art. 108 § 1 k.p.c.](#) (na koszty poniesione przez powodów składała się opłata od pozwu w kwocie 600 zł; koszty pozwanej to wynagrodzenie jej profesjonalnego pełnomocnika procesowego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego tj. kwota 197 zł; powodowie wygrali proces w 1/3 części). O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł mając na uwadze jego wynik tj. uwzględnienie apelacji w całości - [art. 98 § 1 i 3](#), [art. 99](#), [art. 100](#) oraz [art. 108 § 1 k.p.c.](#) (koszty powodów to opłata od apelacji - 200 zł).

Agnieszka Sołtyka Mirosława Gołuńska Wiesława Kaźmierska