

**Sygn. akt IC 1481/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 16 września 2014r.**

**Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSO Agnieszka Paw

Protokolant sądowy Ewelina Krawczyk

ppo rozpoznaniu w dniu 2 września 2014r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w D.

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyła uchwałę Nr 3/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w D. z dnia 1 kwietnia 2013r. w części dotyczącej punktów 8,9,10,11 uchwały,

II. uchyła uchwałę Nr 4/2013 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ulicy (...) w D. z dnia 1 kwietnia 2013r.

III. odstępuje od obciążania pozwanego kosztami procesu.

**IC 1481/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 maja 2013r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w D. Gmina D. wniosła o uchylenie w części dotyczącej punktów 8,9,10,11 uchwały pozwanej Wspólnoty Nr (...) z dnia 1 kwietnia 2013r. oraz o uchylenie w całości uchwały tejże Wspólnoty Nr (...) z dnia 1 kwietnia 2013r. z powodu ich niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali i o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podnosił, że jest właścicielem lokali o nr: 6/1A, 6/1B, 6A/2, 6A/3, 6A/5, 6A/6, 6B/7, 6B/9, 6B/10, 6B/12, 6/4, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 4/1, 4/2 położonych przy ul. (...) w D..

Uchwałą Nr 3/2013 z dnia 1 kwietnia 2013r. właściciele lokali przy ul. (...) w D., działając jako Wspólnota Mieszkaniowa (...), wprowadzili prawo do ustalania przez zarząd wspólnoty stawki zaliczki na nieczystości stałe i płynne w wysokości zwiększonej o 50 % w stosunku do stawki podstawowej w przypadku braku wpłaty prawidłowo obliczonej w terminie (pkt 8-11 w/w uchwały). Powódka wskazała, iż zapis pozwalający zarządowi wspólnoty na wprowadzenie stawki zwiększonej o 50 % jest sprzeczny z ustawą o własności lokali i kodeksem cywilnym. Ustawa o własności lokali nie przewiduje bowiem możliwości wprowadzania przez zarząd wspólnoty podwyższonych stawek zaliczki w razie opóźnienia w terminowej jej wpłacie. Dodatkowo zapis taki stanowi w istocie o naliczeniu kary umownej w wysokości 50 % kwoty zaliczki w razie opóźnienia w terminowej wpłacie zaliczki, tym samym jest to kara umowna wprowadzona za nieterminową realizację świadczenia pieniężnego. Zgodnie zaś z art. 483 kc karę umowną

można wprowadzić wyłącznie w razie nieterminowego spełnienia świadczenia niepieniężnego. Z tych względów zapis powyższy jest sprzeczny z kodeksem cywilnym i tym samym nieważny. W konsekwencji jako sprzeczny z prawem należy ocenić także pkt 10 uchwały – przewidujący pełną swobodę i uznaniowość dla zarządu w kwestii zaniechania zwiększania zaliczki, oraz pkt 11 uchwały – określający cel wykorzystania zwiększonej zaliczki.

Uchwałą Nr 4/2013 z dnia 1 kwietnia 2013r. właściciele lokali przy ul. (...) w D., działając jako Wspólnota Mieszkaniowa (...), podjęli uchwałę, której preambuła zawiera szereg okoliczności nie znajdujących odzwierciedlenia w faktach, a wskazujących na rzekome oszukanie nabywców lokali czy przedstawianie nieprawdziwych informacji przez powodową gminę. Okoliczności powyższe jako nieprawdziwe nie mogą być zawarte w treści uchwały. Dodatkowo w pkt 2 uchwały zawarty jest zapis przewidujący, iż wszystkie wpłacone przez właścicieli lokali i lokatorów w latach 2008-2009 zaliczki na wywóz nieczystości stałych i płynnych zostaną im zrefundowane i zaliczone jako nadpłata zaliczki na nieczystości stałe i płynne w 2013r. Zapis ten jest sprzeczny z ustawą o własności lokali, która nie przewiduje możliwości bezpodstawnego zwrotu uiszczonych zaliczek. Dodatkowo uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powoda i innych lokatorów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w D. wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami sądowymi.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podnosiła, iż właściciele lokali uchwalając uchwałę nr 3/2013, mając takie prawo wynikające z zapisów ustawy o własności lokali, kierowali się troską o prawidłowe, zgodne z przepisami prawa funkcjonowanie Wspólnoty Mieszkaniowej. Powołali się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 20 czerwca 1997r. sygn. II CKN 226/97 oraz Sądu Okręgowego w Kielcach w sprawie sygn. akt 1956/03. Kwestionowane przez powódkę zapisy uchwały nie godzą bezpośrednio w Gminę D. przy jej postępowaniu zgodnie z przepisami prawa. To powódka przez swoje postępowanie polegające na nieprzestrzeganiu prawa wewnętrznego Wspólnoty sama niejako na własną prośbę skazuje się na sankcje wynikające z zapisów w/w uchwały. Wg stanu na 30 czerwca 2013r. Gmina D. pomimo istnienia prawomocnych uchwał Wspólnoty, zobowiązujących właścicieli lokali do wnoszenia opłat za wywóz nieczystości płynnych i stałych, opłat tych nie wnosi począwszy od 2008r. Na uwagę zasługuje fakt, że powódka uznając pozostałe zapisy uchwały nr 3/2013 w całości ich nie respektuje. Obecnie w Sądzie Rejonowym w Busku-Zdroju IX Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. toczą się z pozwu Wspólnoty (...) przeciwko Gminie D. dwie sprawy o zapłatę sygn. akt: IX C 123/13 z tytułu opłat za wywóz nieczystości płynnych i stałych w latach 2010 i 2011 w kwocie 3.214,10 zł; IX C 134/13 z tytułu opłat za wywóz nieczystości płynnych i stałych w roku 2012.

Wniosek o uchylenie w całości uchwały nr 4/2013 jest chybiony, ponieważ wola właścicieli lokali zawarta w powyższej uchwale w niczym nie narusza przepisów ustawy o własności lokali. Uchwała podjęta została po to, aby uporządkować finansowanie wywozu nieczystości płynnych i stałych od właścicieli lokali zamieszkujących nieruchomość wspólną. Wstęp uchwały zawiera wszystkie zapisy polegające na prawdzie. Żaden zapis ustawy o własności lokali nie zabrania zwracania zaliczek na media ani też nie zabrania kosztów wywozu nieczystości stałych ze środków wspólnoty mieszkaniowej. Z braku wpłat na przestrzeni lat 2008 do dnia dzisiejszego przez Gminę D. opłaty przypadające na Gminę z konieczności były finansowane przez Wspólnotę. Lokatorzy Gminy za jej przyzwoleniem nie ponoszą od 2008r. opłat za wywóz nieczystości płynnych i stałych. Ta sytuacja, gdzie Gmina posiadająca około 47 % udziałów odmawia wnoszenia opłat za wywóz nieczystości płynnych i stałych narusza interesy właścicieli, a premiuje powódkę i jej lokatorów.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Gmina D. jest właścicielem lokali nr: (...) w nieruchomości przy ul. (...) w D.. Powódka i właściciele pozostałych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) nieruchomości przy ul. (...) w D.. Do Gminy D. należy około 47 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 1 kwietnia 2013r. została podjęta uchwała nr 3/2013 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego na 2013r. W pkt 5 uchwały ustalono, że właściciele lokali wnosić będą w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca z dołu zaliczkę z tytułu wywozu nieczystości płynnych zgodnie z ilością

zużytej wody, a w pkt 7, iż właściciele lokali wnosić będą zaliczkę z tytułu usuwania nieczystości stałych w wysokości 4 zł od jednej osoby zamieszkałej w lokalu za jeden miesiąc do 10-go dnia każdego miesiąca z dołu. W pkt 8 uchwały – biorąc pod uwagę fakt, że Gmina D. jako właściciel posiadający około 47 % udziałów w nieruchomości wspólnej, począwszy od 2008r., wbrew zapisom stosownych uchwał właścicieli, notorycznie odmawia wpłacania zaliczek na wywóz nieczystości płynnych i stałych ze swoich lokali, mając na celu jej zdyscyplinowanie – ustalono, że w przypadku braku wpłaty prawidłowo obliczonej zaliczki w terminie, Zarząd Wspólnoty sam naliczy wysokość zaliczki na nieczystości płynne i stałe, zwiększając odpowiednio obowiązującą wysokość zaliczki za wywóz tych nieczystości za dany miesiąc o 50 % dla poszczególnych właścicieli. W pkt 9 stwierdzono, że naliczenie i wpłacenie przez właściciela lokalu zaliczki na nieczystości płynne i stałe po terminie jak w punkcie 5 i 7 w/w uchwały nie zwalnia go od obciążenia zaliczką w zwiększonej o 50 % wysokości, lecz zgodnie z pkt 10 uchwały w uzasadnionych trudnych warunkami życiowymi właściciela sytuacjach Zarząd na wniosek właściciela może zaniechać zwiększania zaliczki. W pkt 11 uchwały ustalono, że środki uzyskane ze zwiększania wysokości zaliczek, po pokryciu kosztów naliczeń i egzekucji, po zakończeniu roku obrachunkowego 2013 zostaną przeznaczone na koszty sprzątnięcia będącej własnością Gminy D. ulicy (...) w obrębie nieruchomości wspólnej.

Uchwałę nr 3/2013 podjęto głosując udziałami, częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 16 właścicieli lokali posiadających łącznie 52 % udziałów, a przeciwko uchwale głosował 1 właściciel (Gmina D.) posiadający około 47 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

W dniu 1 kwietnia 2013r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła także uchwałę nr 4/2013 w sprawie uregulowania finansowania kosztów wywozu nieczystości płynnych i stałych. W preambule uchwały stwierdzono, że po zakupie lokali mieszkalnych nabywcy tych lokali dowiedzieli się, że zostali przez sprzedającą lokale Gminę D. oszukani. Zgodnie z przedstawionym w momencie zakupu lokalu dokumentem „Inwentaryzacja Budowlana Budynków przy ul. (...)” wszystkie budynki mieszkalne wielorodzinne posadowione na działce nr (...) powinny być podłączone do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne położonego na działce nr (...), co nie było zgodne z prawdą. Do zbiornika bezodpływowego prawidłowo podłączony był tylko budynek nr (...). Budynki nr (...) posiadały i nadal posiadają prowizoryczne podłączenie, wykonane bez wymaganych uzgodnień i pozwoleń przez zdesperowanych mieszkańców. Natomiast z budynku (...) ścieki komunalne odprowadzane są do kanału burzowego wspólnie z wodami opadowymi z terenu działki nr (...), na której prowadzony jest skup zwierząt rzeźnych. Dokument okazywany nabywcom lokali w trakcie ich zakupu zawierał również inne nieprawdziwe informacje. Problemem okazało się finansowanie usuwania nieczystości płynnych z lokali należących do Wspólnoty. Po zaniechaniu wywozu tych nieczystości przez Gminę D., Zarząd Wspólnoty zlecał wywóz nieczystości płynnych, za którą to usługę należność regulowała Wspólnota z zaliczek wpłacanych przez właścicieli lokali na ten cel, a w przypadku ich braku ze środków kosztów zarządu i funduszu remontowego. Dotyczyło to właścicieli lokali położonych w budynku nr (...). Właściciele lokali położonych w budynku nr (...) nie byli zobowiązani do wpłacania zaliczek z tytułu wywozu nieczystości płynnych. Począwszy od roku 2008 właściciel lokali w osobie Gminy D., posiadający około 47 % udziałów we Wspólnocie, wbrew ustawie o własności lokali i podejmowanym uchwałom własnym Wspólnoty nie wpłacał zaliczek na wywóz nieczystości płynnych i stałych ze swoich lokali, należne za nią zaliczki pokrywane były ze środków własnych Wspólnoty.

Biorąc pod uwagę tak różne wysokości kosztów wywozu nieczystości ponoszone przez poszczególnych właścicieli lokali oraz sytuację, w której niektórzy właściciele i lokatorzy nie ponoszą lub odmawiają ponoszenia kosztów wywozu nieczystości płynnych i stałych, właściciele lokali celem uregulowania finansowania kosztów usuwania nieczystości płynnych i stałych Wspólnota podjęła uchwały: że należności Gminy D. na rzecz Wspólnoty za wywóz nieczystości płynnych i stałych w latach 2008-2009 zostaną sfinansowane ze środków Wspólnoty (...) (nr 1), wszystkie wpłacone przez właścicieli lokali i lokatorów w latach 2008-2009 zaliczki na wywóz nieczystości płynnych i stałych zostaną tym właścicielom i lokatorom zrefundowane przez Wspólnotę (...) i zaliczone jako nadpłata zaliczki na nieczystości płynne i stałe w roku 2013 (nr 2).

Uchwałę nr 4/2013 podjęto głosując udziałami, częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 16 właścicieli lokali posiadających łącznie ponad 52 % udziałów,

a przeciwko uchwale głosował 1 właściciel (Gmina D.) posiadający około 47 % udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Z ogólnej liczby 17 właścicieli lokali (...) właściciele lokali nr: (...) swoje głosy oddali w dniu 1 kwietnia 2013r. w drodze indywidualnego zbierania głosów, pozostałych 13 właścicieli, w tym przedstawiciel Gminy D., oddało swoje głosy na zebraniu w dniu 1 kwietnia 2013r. Gmina D. została zawiadomiona o treści podjętych uchwał w dniu 9 kwietnia 2013r.

Dowody: kserokopie uchwał nr 3/2013 z załącznikami i nr (...) – K.6-10,13-14, kserokopia rozliczenia udziałów w części wspólnej nieruchomości – K.5, kserokopie list głosowania udziałami – K.11,15, kserokopie list głosowania właścicieli lokali udziałami w drodze indywidualnego zbierania głosów – K.12,16, kserokopie pism Wspólnoty do Policji i Burmistrza Miasta i Gminy D. – K.35-36).

W styczniu 2013r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) reprezentowana przez Zarząd w składzie: Z. K., W. S. i T. Z. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju IX Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. z pozwem przeciwko Gminie D. o zapłatę w postępowaniu nakazowym kwoty 24.708,58 zł z ustawowymi odsetkami od należności Gminy za wywóz nieczystości płynnych i stałych oraz odsetkami w wysokości zgodnej z uchwałą nr 5/2004 Wspólnoty od należności Gminy z tytułu niedopłaty do zaliczek na koszty zarządu i zaliczek na centralne ogrzewanie od daty wydania nakazu zapłaty oraz kosztów procesu, a w lutym 2013r. złożyła w w/w Sądzie kolejny pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym, wnosząc o wydanie przeciwko Gminie nakazu zapłaty i zobowiązanie jej do zapłaty powodowi kwoty 33.214,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania nakazu z tytułu wywozu nieczystości płynnych i stałych z ustawowymi odsetkami za zwłokę oraz kosztów procesu.

Dowody: kserokopie pozwów – K.49-53,45-48, kserokopie wezwań do zapłaty – K.54-55, kserokopia wyciągu z rachunku bankowego – K.56, kserokopia uchwały o powołaniu Zarządu Wspólnoty wraz z kserokopią oświadczenia T. Z. – K.60,61).

Ustalając powyższy stan faktyczny, Sąd oparł się na złożonych do akt sprawy przez obie strony postępowania kserokopiach dokumentów, ponieważ nie były one kwestionowane przez żadną ze stron.

Wyrokiem z dnia 23 października 2013r. Sad Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo. W uzasadnieniu podnosił, iż powództwo wytoczone zostało z uchybieniem terminu określonego przepisem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80 z 2000, poz. 903 ze zm.). Przedmiotowe uchwały nr 3/2013 i 4/2013 podjęte zostały na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 1 kwietnia 2013r. Powodowa Gmina D., a konkretnie jej przedstawiciel był obecny na tymże zebraniu i na zebraniu tym głosował przeciwko zaskarżonym w niniejszym procesie uchwałom, co wynika z list głosowania udziałami. Przewidziany zatem przepisem art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali termin 6 tygodni do zaskarżenia uchwały należy liczyć od dnia 1 kwietnia 2013r., co oznacza, że upłynął on w dniu 13 maja 2013r. Pozew został natomiast złożony w dniu 14 maja 2013r., o czym świadczy data stempla pocztowego na kopercie przesyłki, która zawierała pozew.

Na skutek apelacji powoda wniesionej od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 20 maja 2014r. w sprawie sygn. akt I ACa 232/14 uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny podniósł, iż nieusprawiedliwione jest stanowisko prawne Sądu Okręgowego, na podstawie którego uznaje on, że początkową datę biegu terminu do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej utożsamiać należy z dniem 1 kwietnia 2013r., datą w której obydwie uchwały zostały podjęte. Poza sporem między stronami było bowiem, że głosowanie nad nimi przez członków Wspólnoty miało formę mieszaną. Większość głosowała na zebraniu w tym dniu, a od czterech członków głosy zbierano indywidualnie. W tej sytuacji faktycznej, przy wyborze takiej formy głosowania, zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1a ustawy, obowiązkowym jest powiadomienie każdego z członków o fakcie podjęcia uchwał oraz ich treści. Z tego obowiązku Zarząd strony pozwanej się wywiązał, także wobec skarżącej Gminy, przesyłając jej kopie uchwał wraz z informacją o ich podjęciu. Takie zawiadomienie zostało dokonane wobec strony powodowej w dniu 9 kwietnia 2013r. Od tej daty rozpoczął się w odniesieniu do skarżącej termin sześciu tygodni. Nie może budzić zatem wątpliwości, że nadanie w urzędzie operatora publicznego

pozwu do Sądu przez powódkę w dniu 14 maja 2013r., którego skutki są tożsame ze złożeniem pozwu, nastąpiło przed jego upływem. Z uwagi na fakt, że motywy rozstrzygnięcia nie zawierają jakiegokolwiek oceny zaskarżonych uchwał z punktu widzenia ich zgodności z prawem zachodziła konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku.

W toku ponownego rozpoznania sprawy strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80 z 2000, poz. 903 ze zm.) 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. Przepis ust. 1a powołanego przepisu stanowi, iż powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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 świetle treści uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie nie nasuwa wątpliwości, iż powództwo zostało wytoczone w ustawowym terminie.

W świetle dokonanych ustaleń faktycznych nie nasuwa także wątpliwości prawidłowość podjęcia zaskarżonych uchwał pod względem formalnym, bezsporny był również stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę przed jej uchyleniem do ponownego rozpoznania.

Przedmiotem rozważań Sądu jest natomiast ocena, czy zaskarżone uchwały są zgodne z przepisami prawa.

Przedmiotem uchwały Nr 3 z dnia 1 kwietnia 2013r. w części zaskarżonej przez powodową Gminę było wprowadzenie prawa do ustalania przez zarząd wspólnoty stawki zaliczki na nieczystości stałe i płynne w wysokości zwiększonej o 50% w stosunku do stawki podstawowej w przypadku braku wpłaty prawidłowo obliczonej w terminie.

Obowiązkiem właścicieli wyodrębnionych lokali jest partycypowanie w rzeczywistych (pełnych) kosztach zarządu związanych z nieruchomością wspólną, proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej, w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości (art. 13 ust. 1 w związku z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali). Uchwała zebrania właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali (art.12 ust. 3 ustawy). Przykładowe wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera art. 14 ustawy o własności lokali. Nie budzi wątpliwości, iż koszty związane z odprowadzaniem nieczystości stałych i płynnych stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 ustawy i powinny być rozliczane w stosunku do udziału wszystkich właścicieli w nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 15 ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów, nie można pobierać zaliczek, które nie znajdują pokrycia w wydatkach. Jednocześnie jej wysokość nie może być ustalana sprzecznie do art. 12 ust. 2 ustawy, z którego to przepisu wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swoich udziałów.

Jedyną formą i możliwością zróżnicowania opłat i zasady równości obciążeń właścicieli lokali przewidzianą w ustawie o własności lokali jest zwiększenie uchwałą właścicieli obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali przewidziany w art. 12 ust. 3 ustawy. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od reguły wyrażonej w ust. 2, a więc zasady równości obciążeń. Jak wynika z treści tych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych obciążeń, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych

uciążliwości lub zwiększonej kosztochłonności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Przepisy ustawy o własności lokali jak *lex specialis* wyłączają w tym zakresie przepisy kodeksu cywilnego, a zatem bezprzedmiotowa jest ocena zgodności zaskarżonej uchwały z przepisami kodeksu cywilnego.

Mając na uwadze powyższe rozważania stwierdzić należy, iż zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali w zakresie punktu 8 uchwały przewidującego możliwość zwiększenia zaliczki, jak również punktów 9, 10, 11 uchwały, zawierających postanowienia bezpośrednio powiązane z naliczaniem zwiększonej zaliczki.

Podkreślić należy przy tym, iż przepisy ustawy o własności lokali przewidują sankcje związane z nie wypełnianiem przez właściciela obowiązków ciążyących na nim z racji pozostawania we wspólnocie mieszkaniowej, a to możliwość dochodzenia należności z tytułu kosztów zarządu w postępowaniu upominawczym (art. 15 ust. 2), jak również prawo wniesienia powództwa o przymusową sprzedaż lokalu (art. 16 ust. 1).

Na mocy uchwały z dnia 1 kwietnia 2013r. Nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, iż wszystkie wpłacone przez właścicieli lokali i lokatorów w latach 2008-2009 zaliczki na wywóz nieczystości płynnych lub stałych zostaną tym właścicielom i lokatorom zrefundowane przez Wspólnotę (...) i zaliczone jako nadpłata zaliczki na nieczystości stałe i płynne w roku 2013r. Motywem podjęcia tej uchwały, był fakt różnych wysokości kosztów wywozu nieczystości ponoszonych przez różnych właścicieli lokali oraz nie wywiązywania się przez niektórych właścicieli ze swych obowiązków ponoszenia tych kosztów. W ocenie Sądu i ta uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali. Jak już podniesiono wyżej właściciele lokali obciąża obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i jest to obowiązek bezwzględny. Wysokość zaliczek winna być ustalona na takim poziomie, by wspólnota mieszkaniowa mogła na bieżąco pokrywać wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ze względu na to, że są to jedynie zaliczki na poczet przyszłych wydatków, nieznanych dokładnie w chwili podejmowania uchwały, podstawą ustalenia ich wysokości powinny być dotychczasowe wydatki na koszty zarządu, z równoczesnym uwzględnieniem znanych już okoliczności, mogących wpływać na wysokość przyszłych bieżących obciążeń (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6 i z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, nie publ.).

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali, zarząd jest obowiązany prowadzić określoną przez wspólnotę mieszkaniową ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na pokrycie tych kosztów. Zaliczki na koszty zarządu podlegają rozliczeniu po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania z działalności zarządu. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione w danym roku koszty zarządu, właściciele powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 133/08, przyjął, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób. Podkreślił przy tym, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność obejmująca niezapłacone zaliczki nie wygasa ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego wraz z uzasadnieniem z dnia 26 stycznia 2011r. sygn.. akt II CSK 358/10). Jak wynika z treści powyższych rozważań ewentualny zwrot lub zaliczenie na poczet innych należności może nastąpić jedynie w przypadku nadwyżki i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu. W przedmiotowej sprawie nie powyższa sytuacja nie zachodzi, a zatem podjętą uchwałę uznać należy za niezgodną z ustawą o własności lokali. Podkreślić należy przy tym, iż przedmiotem oceny Sądu była treść zaskarżonej uchwały, nie zaś stwierdzenia zamieszczone w preambule uchwały.

Mając na uwadze powyższe zaskarżone uchwały podlegały uchyleniu.

Z uwagi na szczególną sytuację pozwanej Wspólnoty, biorąc pod uwagę motywy jakimi kierowała się Wspólnota podejmując uchwały, w związku z niewywiązywaniem się powoda z obowiązku pokrywania zaliczek Sąd na podstawie art. 102 kpc odstąpił od obciążania strony pozwanej kosztami procesu.