



Sygn. akt V CSK 133/08

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)*

*SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)*

*SSN Katarzyna Tyczka-Rote*

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego w S. przy ul. S. przeciwko "M.(...)" Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 października 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 25 września 2007 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 1800 zł (jeden tysiąc osiemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 25 września 2007 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej M.(...) spółki z.o.o. w R. od wyroku Sądu pierwszej instancji uwzględniającego w całości powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej budynku położonego w S. przy ul. S.

o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 208 702,97 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem nie zapłaconych przez pozwaną zaliczek na fundusz bieżący i fundusz remontowy Wspólnoty.

Sądy ustaliły między innymi, że strona pozwana stała się członkiem powodowej Wspólnoty od dnia 9 października 2003 r. w związku z nabyciem udziału 12/13 części lokalu użytkowego nr 1 znajdującego się w budynku powodowej Wspólnoty. Prawo to zbyła w dniu 2 lipca 2004 r., a następnie w dniu 12 grudnia 2005 r. nabyła ponownie udział w 1/13 części własności tego lokalu, który przysługuje jej nadal.

W powyższym okresie wysokość zaliczek na fundusz bieżący wspólnoty i fundusz remontowy regulowały uchwały właścicieli lokali tworzących powodową Wspólnotę: uchwała nr (...)/2003, nr (...)/2004, nr (...)/2005 dotyczące funduszu bieżącego oraz uchwała z dnia 21 marca 2002 r. dotycząca funduszu remontowego. Strona pozwana nie uiszczala zaliczek na fundusz bieżący i remontowy Wspólnoty, co było każdorazowo uwzględniane w sprawozdaniach finansowych i planach gospodarczych Wspólnoty przy bilansowaniu jej dochodów i wydatków. Powódka w dniu 4 maja 2006 r. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 208 108,51 zł tytułem zaległych zaliczek na fundusz remontowy i bieżący. Pozwana w dniu 20 czerwca 2006 r. wpłaciła z tego tytułu kwotę 200 zł za czerwiec 2006 r. i kwotę 1100 za okres od grudnia 2005 r. do maja 2006 r. Zaskarżyła też do Sądu uchwałę nr (...)/2005 żądając stwierdzenia jej nieważności.

Sądu obu instancji uznały, że strona pozwana miała ustawowy obowiązek, wynikający z art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej „u.w.l.”), uiszczania co miesiąc zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, który, wbrew jej stanowisku, nie przekształcał się po sporządzeniu sprawozdania finansowego za dany rok, w obowiązek zapłaty jednej kwoty wyliczonej według rzeczywiście poniesionych wydatków z tego tytułu w tym roku. Taka wykładnia naruszałaby przepis art. 15 ust. 2 u.w.l., mający, zdaniem Sądów, obecnie charakter materialnoprawny, poza tym prowadziłaby do uprzywilejowania niesolidnych członków wspólnoty i groziła zakłóceniem jej płynności finansowej. Zaliczki, zdaniem Sądów, mogą być ustalane na wyższym poziomie niż rzeczywiście poniesione w danym roku koszty zarządu, zaś nadwyżka podlega rozliczeniu po złożeniu sprawozdania finansowego. Sąd Apelacyjny stwierdził, że członek wspólnoty ma obowiązek uiszczania zaliczek w wysokości określonej przez uchwały wspólników, które może kwestionować w zasadzie tylko w trybie art. 25 u.w.l. Zaskarżenie przez stronę pozwaną uchwały nr (...)/2005 nie wstrzymuje jednak jej wykonania, zgodnie z art. 25

ust. 2, a nawet gdyby uchwała ta została przez Sąd uchylona, obowiązywałaby niezaskarżona uchwała z poprzedniego roku, przewidująca wyższe zaliczki. Nie zgodził się też z twierdzeniem strony pozwanej, że została obciążona kosztami zarządu ponad swój udział wskazując, że zgodnie z powyższymi uchwałami wszystkich właścicieli obowiązuje ta sama stawka, a o wysokości należnej zaliczki decyduje wielkość udziału we własności wspólnej nieruchomości i bez znaczenia jest specyficzne położenie lokalu.

W skardze kasacyjnej, obejmującej orzeczenie w zakresie zasądzonej kwoty 104 000 zł i opartej tylko na pierwszej podstawie określonej w art. 389<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 12 ust. 2 oraz art. 15 u.w.l. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że właściciel lokalu jest obowiązany do zapłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości ustalonej przez wspólnotę, ponad rzeczywiste koszty utrzymania i pominięcie faktu zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego ustalającego rzeczywiście koszty zarządu na dużo niższym poziomie, co w przypadku strony pozwanej doprowadziło do obciążenia jej zaliczkami dwukrotnie wyższymi od wyliczonych później rzeczywistych kosztów zarządu.

Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Strona powodowa w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o oddalenie skargi i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.).

Wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie

kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Wysokość zaliczek uchwalana jest przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i powinna być uchwalona w takiej wysokości, by wspólnota mogła z nich pokrywać miesięczne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak sama nazwa wskazuje, zaliczki nie są i nie muszą być ustalone w wysokości ściśle odpowiadającej rzeczywistym kosztom zarządu, choć niewątpliwie muszą być bezpośrednią funkcją tych kosztów i powinny odpowiadać im przynajmniej w przybliżeniu (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r. II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6). Z uwagi na to, że są to zaliczki na poczet wydatków przyszłych i nieznanych w pełni w chwili ich uchwalania, a są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu, podstawą określenia ich wysokości powinny być, co do zasady, wydatki rzeczywiście poniesione na zarząd nieruchomością wspólną w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym zaliczki mają być płacone, z uwzględnieniem także wszystkich okoliczności już znanych, które mogą wpływać na wysokość przyszłych miesięcznych wydatków na zarząd lub na wysokość obciążeń właścicieli. Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny

sposób. Taki sposób określania wysokości zaliczek, odnoszący ich wielkość przy uchwalaniu do rzeczywiście poniesionych kosztów zarządu w roku poprzednim, oraz rozliczenie ich po upływie roku, na który zostały uchwalone, według kosztów zarządu rzeczywiście poniesionych w tym roku, odpowiada zarówno celowi, jakiemu służą zaliczki, jak i ich charakterowi określone w bezwzględnie obowiązującym art. 15 ust. 1 u.w.l. oraz wymaganiu, by stanowiły funkcję rzeczywistych kosztów zarządu.

Wierzytelność z tytułu zaliczek ma charakter wierzytelności okresowej i przysługuje wspólnocie, która, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, ma, w ramach przyznanej jej ustawowej zdolności prawnej, własny majątek składający się z praw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w skład którego wchodzi między innymi uiszczona zaliczka na koszty zarządu lub wierzytelności z tego tytułu.

Nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia stanowiska strony pozwanej, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Takie przekształcenie lub wygaśnięcie wierzytelności musiałoby mieć wyraźną podstawę prawną, której brak, nie można go domniemywać lub wyprowadzać w drodze wykładni rozszerzającej, której z oczywistych względów sprzeciwia się bezwzględnie obowiązujący charakter art. 15 ust. 1 u.w.l. Należy jedynie zgodzić się ze skarżącym, że Sądy obu instancji dokonały błędnej wykładni art. 15 ust. 2 u.w.l., bezpodstawnie przypisując mu charakter materialnoprawny. Przepis ten ma charakter wyłącznie procesowy, wprowadzony został po to, by ułatwić dochodzenie sądowe roszczeń z tytułu zaliczek w okresie, gdy art. 498 k.p.c. przewidywał możliwość dochodzenia w postępowaniu upominawczym tylko należności do kwoty 5 000 zł. To, że ustawodawca przez przeoczenie nie uchylił art. 15 ust. 2 u.w.l., gdy po zmianie art. 498 k.p.c. utracił on znaczenie, nie zmienia w żadnym stopniu jego wyłącznie procesowego charakteru. Ten błąd Sądów nie ma jednak znaczenia, bowiem podstawę materialnoprawną obowiązku płacenia przez właścicieli zaliczek miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a nie kwot odpowiadających kosztom zarządu rzeczywiście poniesionym w danym roku, stanowi art. 15 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1 i art. 14 u.w.l., a nie art. 15 ust. 2 tej ustawy.

Przeciwko wykładni prezentowanej przez skarżącego przemawiają też argumenty przedstawione przez Sądy obu instancji. Jest oczywiste, że przyjęcie, iż po ustaleniu rzeczywistych kosztów zarządu nieruchomością wspólną na podstawie rozliczenia finansowego za dany rok, należność z tytułu zaliczki na te koszty przekształca się w należność równą kosztom rzeczywiście poniesionym, prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego premiowania niesolidnych dłużników- właścicieli, którzy nie płacili zaliczek, co odbywało niewątpliwie kosztem pozostałych właścicieli, uiszczających je regularnie. Mogłoby to doprowadzić do zaprzestania płacenia zaliczek przez wszystkich właścicieli, a w konsekwencji do praktycznego wyeliminowania art. 15 ust. 1 u.w.l., mimo jego bezwzględnego charakteru, co bez wątpienia znacznie utrudniałoby właściwy zarząd nieruchomością wspólną, a niekiedy wręcz go uniemożliwiało.

Należy przy tym podkreślić, że właściciele lokali mają wpływ na uchwalanie wysokości zaliczek i mogą przeciwstawić się określaniu ich w sposób nieodpowiadający wyżej opisanym kryteriom zaskarżając uchwały do sądu w trybie art. 25 u.w.l. Brak odpowiednich zarzutów kasacyjnych nie pozwala Sądowi Najwyższemu, związanemu granicami podstaw skargi kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.), na rozważania dotyczące ewentualnej możliwości kwestionowania także w inny sposób wysokości majątkowych zobowiązań właścicieli lokali wobec wspólnoty. Niezależnie od tego trzeba stwierdzić, że strona pozwana nie wykorzystała w pełni możliwości kwestionowania wysokości obciążających ją zaliczek ani w trybie art. 25 u.w.l., ani w inny skuteczny sposób, co nie pozwala na etapie postępowania kasacyjnego na rozważanie tej kwestii.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej koszty postępowania kasacyjnego.