

JACEK PAŁKA
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

00-689 Warszawa ul. Poznańska 38 lok. 5
jacek.palka@palkakancelaria.pl

Warszawa, dnia 1 lutego 2020 roku

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Albatros
ul. Albatrosów 7d lok. 5
05-500 Piaseczno

INFORMACJA PRAWNA

**dotycząca pokrywania we wspólnocie mieszkaniowej różnicy pomiędzy planowanymi zaliczkami a
rzeczywiście poniesionymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną**

W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przewidziana jest sytuacja, w której rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną mogą być wyższe niż planowane zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną. Mianowicie zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 12 ust. 2 ustawy 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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Jeżeli zatem wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej są wyższe niż osiągnięte przez wspólnotę mieszkaniową pożytki i inne dochody, wówczas na poszczególnych członkach wspólnoty zachodzi obowiązek pokrycia tej różnicy stosownie do wielkości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powyższe stanowisko ugruntowane jest w orzecznictwie sądów powszechnych. Tytułem przykładu należy wskazać następujące orzeczenia:

- Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jeśli po wpłaceniu zaliczki pozostanie niedopłata wspólnota ma prawo przystąpić do wyegzekwowania tej należności, także w drodze postępowania sądowego bez potrzeby podejmowania uchwały o zmianie wysokości zaliczki. – wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 09.04.2015 r., sygn. akt: IACa 844/14;
- Jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Jeśli natomiast wpłacone przez właścicieli lokali zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty, nadwyżkę tę właściciele lokali mogą albo zaliczyć na poczet zaliczek należnych za okresy następne, albo nadwyżkę tę należy zwrócić właścicielom lokali (każdemu w odpowiedniej ułamkowej części). – wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt: I Aca 329/13.