

Czy właściciel w przypadku zbywania lokalu ma prawo domagać się zwrotu niewykorzystanych środków zgromadzonych na funduszu remontowym?

Kwestie finansowych rozliczeń we wspólnocie mieszkaniowej niejednokrotnie stają się powodem sporów i niezadowolenia. Bywa i tak, że rozstrzygnięcie takich sporów kończy się na sali sądowej. Gospodarowanie funduszami wspólnoty mieszkaniowej bez względu na cel, który te środki mają zabezpieczyć wymaga dużej odpowiedzialności. Osoby sprawujące zarząd nad częścią wspólną nieruchomości muszą nieustannie sprawować kontrolę nad starannością wydatkowania tych środków.

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. w celu prawidłowego utrzymania części wspólnej nieruchomości, jak również znajdujących się w niej lokali, nakłada na właścicieli finansowe obowiązki. Kwestię utrzymania części wspólnych nieruchomości reguluje Art. 12. ust. 2. *„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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach”*. Ustawodawca w Art. 13. ust. 1. cytowanej ustawy zobowiązał właścicieli do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z ustawą o własności lokali (Art.14.) na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:

- wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, 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,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Ustawa nie wyczerpuje katalogu kosztów, jednakże wszelkie wydatki, które zostaną zaliczone do kosztów dotyczących części wspólnej nieruchomości muszą w sposób bezpośredni lub pośredni dotyczyć zarządu tą częścią nieruchomości.

Wydatki związane z utrzymaniem lokali to koszty zużytej przez właściciela lokalu energii ciepłej, wody i wywozu nieczystości. Wspólnota mieszkaniowa występuje jako pośrednik pomiędzy dostawcą poszczególnych mediów a odbiorcami, jakimi są właściciele lokali.

Na podstawie zawartych umów rozlicza się z dostawcami ze środków finansowych, które na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Są to fundusze

ściśle związane z danym lokalem. Jeżeli wpłaty przewyższają koszty to nadpłata powinna zostać zwrócona właścicielowi lub przeznaczona na poczet przyszłych jego wydatków z tego samego tytułu. Bezwzględnie środki finansowe związane z utrzymaniem lokalu stanowią własność właściciela lokalu.

Wspólnota mieszkaniowa nie może w formie uchwały w żaden sposób ograniczyć poszczególnym właścicielom prawa do dysponowania własnym majątkiem i przeznaczyć nadwyżkę wynikającą z rozliczenia mediów na inny cel.

Inna forma rozliczeń zaliczek na utrzymanie części wspólnej nieruchomości

Inaczej należy postrzegać środki finansowe uzyskiwane z tytułu nałożonej ustawowo na właścicieli lokali odpowiedzialności za utrzymanie części wspólnej nieruchomości. Zgodnie z Art.15. ust. 1. ustawy o własności lokali:

„Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10 każdego miesiąca”. Podając okres właściwy do rozliczenia tych zaliczek ustawodawca w Art. 29.ust.1a. stwierdza:

„Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy”.

Środki finansowe pozyskane na utrzymanie części wspólnej nieruchomości dla łatwiejszej kontroli najczęściej dzielone są na dwa składniki. Pierwszy z nich nazwany np. opłatą eksploatacyjną jest źródłem finansowania bieżących kosztów związanych z zarządem częścią wspólną nieruchomości z pominięciem zadań remontowych. Drugi składnik tworzy fundusz remontowy, z którego pokrywane są wszelkie wydatki remontowe części wspólnej nieruchomości.

Właściciele lokali na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej ustalają wysokość zaliczek na fundusz remontowy i opłatę eksploatacyjną.

O ile w przypadku pierwszego składnika rozliczenie ponoszonych wydatków odbywa się z zachowaniem rocznego okresu rozliczeniowego i w zależności od wyniku rozliczenia właściciele decydują o sposobie zagospodarowania nadwyżki środków uzyskanych z tego tytułu lub o sposobie uzupełnienia wynikającego z rozliczenia braku środków finansowych, o tyle rozliczenie środków funduszu remontowego należy postrzegać w innej perspektywie. Zaliczki przeznaczone na fundusz remontowy służą nie tylko opłaceniu kosztów wykonanych w danym roku remontów, ale mogą i najczęściej są gromadzone z przeznaczeniem na remonty części wspólnej, których wykonanie planuje się w czasie dużo późniejszym. Dlatego roczne rozliczenie tych środków sprowadza się najczęściej do informacji o poniesionych wydatkach i pozostałych na funduszu remontowym środkach. Zapewnia to możliwość stałego gromadzenia funduszy na remonty, których realizację z powodu wysokich kosztów należy odłożyć w czasie.

O sposobie gospodarowania funduszem remontowym decyduje wspólnota mieszkaniowa w formie uchwały. Kwestie związane z funduszem remontowym może również regulować przyjęty przez wspólnotę Regulamin Wspólnoty

Mieszkaniowej. Faktem bezspornym jest, że przyjęty Regulamin nie może być sprzeczny z przepisami prawa.

Zbycie lokalu a środki zgromadzone na funduszu remontowym

Jak zatem należy rozpatrywać kwestę zwrotu właścicielowi lokalu środków wpłaconym przez niego na fundusz remontowych i nie wykorzystanych do dnia zbywania przez niego lokalu?

Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. nie reguluje w swych zapisach sprawy zwrotu nie wykorzystanego funduszu remontowego. Wczytując się w jej treść należy zatem wysnuć wnioski w tej sprawie w sposób zapewniający przestrzeganie przepisów prawa, które ustawa w swej treści zawiera.

Rozpatrując problem z pozycji zarządu wspólnoty, który sprawuje zarząd nad częścią wspólną nieruchomości lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony a art.18. ust.1. należy stwierdzić, że nie posiadają oni prawnego umocowania do zwracania jakichkolwiek środków z funduszu remontowego tylko i wyłącznie jednemu właścicielowi, w tym przypadku właścicielowi, który zbywa mieszkanie. Sprawujący zarząd nad częścią wspólną nieruchomości samodzielnie mogą działać jedynie w sprawach zwykłego zarządu, a kwestia zmiany przeznaczenia części środków z funduszu remontowego ten zarząd przekracza.

Zgodnie z ustawą o własności lokali Art. 22. ust. 2. *„Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej”*.

Hipotetycznie przyjmując, że wspólnota mieszkaniowa podjęła stosowną uchwałę, która umożliwia sprawującym zarząd wypłacenie właścicielowi niewykorzystanych środków z funduszu remontowego należy zastanowić się jakie będą tego konsekwencje. Wracając do cytowanych już słów, że właściciele odpowiadają za utrzymanie części wspólnej nieruchomości zgodnie z posiadanymi w tej części udziałami należy stwierdzić, że wypłacenie części środków jednemu z właścicieli zmieni stosunek udziału pozostałych właścicieli do kosztów poniesionych z funduszu remontowego, a wydatkowanych w późniejszym okresie. Oczywiście problemu by nie było, gdyby wcześniejsze zobowiązanie byłego właściciela lokalu przejął obecny właściciel lokalu. Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada jednak narzędzi prawnych, które umożliwiłyby wyegzekwowanie od nowego właściciela lokalu zwrot środków wcześniej wpłaconych byłemu właścicielowi przedmiotowego lokalu. Wspólnota mieszkaniowa, ani tym bardziej sprawujący zarząd nie są stroną w umowie kupna – sprzedaży lokalu.

Jeżeli analizujemy kwestie związane z funduszem remontowych w aspekcie prawa właścicieli zbywających lokale do zwrotu niewykorzystanych

środków z tego funduszu, nie możemy nie odnieść się do sytuacji, w której w chwili zbywania lokalu zobowiązania wynikające z wykonanych remontów części wspólnej nieruchomości znacznie przekroczyły środki uzyskane z funduszu remontowego i np. zostały sfinansowane z kredytu bankowego.

Przyjmując, że gromadzone na funduszu remontowym środki dla przeprowadzenia późniejszych remontów, w chwili zbywania lokalu przez właściciela podlegają zwrotowi, to analogicznie należy stwierdzić, że na dzień zbywania lokalu konieczne jest rozliczenie kosztów wykonanych remontów i obciążenie zbywającego lokal kosztami kredytu. Jeśli środki zgromadzone na funduszu remontowych nie odnoszą się do własności lokalu i związanego z tym udziału w utrzymaniu części wspólnej nieruchomości, a jedynie priorytetowo dotyczą osoby właściciela lokalu i jego prawa do tych środków trudno oczekiwać, by nowego właściciela lokalu dotyczyły zobowiązania spoczywające na lokalu dotyczące okresu poprzedzającego jego prawo własności do lokalu.

W cytowanej już ustawie o własności lokali ustawodawca zawarł zapis, że właściciele lokali w stosunku do posiadanych w nieruchomości wspólnej udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Trzymając się tego zapisu nasuwa się logiczny wniosek, że zarówno gromadzenie środków na funduszu remontowym w celu ich późniejszego wydatkowania na remonty, jak również późniejsze spłacanie wcześniej zaciągniętych i wydanych już środków kredytowych należy traktować jako ciężar związany z prawem do lokalu służący utrzymaniu części wspólnej nieruchomości.

Inne interpretacje

Zdaję sobie sprawę, że interpretacje przepisów dotyczących wzajemnych praw i zobowiązań właścicieli w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej mogą budzić wiele kontrowersji i niepokoju. Zwłaszcza, że niejednokrotnie stajemy w obliczu nie tylko częściowo sprzecznych, ale wręcz dwubiegunowych interpretacji tych samych zapisów prawa.

Jeden z internetowych portali zajmujący się tematyką zarządzania nieruchomościami zamieścił na swej stronie informację, że zbywca lokalu ma prawo wystąpić do wspólnoty mieszkaniowej o zwrot środków wpłaconych przez niego na poczet funduszu remontowego. Swoje twierdzenie opierał na sądowym orzecznictwie. Właściciele zbywanych lokali czytając taką informację nabierają pewności co do posiadanych w tym zakresie praw. Trudno się dziwić skoro i ja zawodowo zajmując się zarządzaniem nieruchomościami po przeczytaniu tej informacji uznałam, że choć nie do końca się z nią zgadzam, to skoro istnieje w tej sprawie sądowe orzecznictwo nie będę się więc upierać przy własnym stanowisku. Z uwagi jednak na istotność przedstawionego wyżej twierdzenia zapoznałam się wyrokami Sądów Apelacyjnych w Warszawie i Wrocławiu, które w opinii twórcy tej informacji uprawniają do twierdzenia,

że właścicielowi lokalu przy jego zbyciu przysługuje prawo do zwrotu niewykorzystanych środków z funduszu remontowego.

Po wnikliwej analizie uzasadnień wyroków, które jakkolwiek dotyczyły pośrednio kwestii związanych z funduszem remontowym, to jednak nie były tożsame z omawianą wyżej problematyką, mimo, że stanęły u podstaw powyższego twierdzenia, to jednak nie znajdują w nich analogii, która by to twierdzenie uzasadniała. Mało tego, Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wydanego wyroku zwrócił uwagę na fakt, iż powołanie do życia uchwały, która by w jakikolwiek sposób prowadziła do zmiany stosunku w jakim właściciele w myśl Art.12. ust. 2. ustawy o własności lokali są zobowiązani do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, należy uznać za wadliwe. Zdaniem Sądu ten zapis ustawy ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie dopuszcza modyfikacji uchwałą ogółu właścicieli po za przypadkiem uwzględnionym w Art. 12. ust. 3.

Jak ukazałam wyżej zwrot właścicielowi zbywającemu lokal niewykorzystanych środków z funduszu remontowego niezaprzeczalnie zmienia ustawowy stosunek w jakim właściciele lokali są zobowiązani do utrzymania części wspólnej nieruchomości.

Reasumując Wspólnota Mieszkaniowa nie posiada żadnych upoważnień do zwrotu właścicielowi zbywającemu lokal niewykorzystanych środków z funduszu remontowego. Wykonanie takiej czynności bez zagwarantowania pozostałym właścicielom dotychczasowego, nałożonego ustawą o własności lokali stosunku w odpowiedzialności za wydatki i ciężary związane z utrzymaniem części wspólnej budynku odbyłoby się z naruszeniem prawa.

Wszelkie rozliczenia w formie zwrotów czy dopłat dotyczące zbywanego lokalu odbywają się pomiędzy sprzedającym i kupującym i w żaden sposób nie mogą naruszać interesów pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

Inne możliwości rozliczenia

Kodeks Cywilny Art. 548.§ 1. stwierdza: „ *Z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy*”.

Zgodnie z tym zapisem kupujący lokal mieszkalny we wspólnocie mieszkaniowej bierze na siebie wszelkie zobowiązania wynikające z wcześniej podjętych przez wspólnotę uchwał. Są to zobowiązania dotyczące np. zaciągniętego kredytu i jego późniejszej spłaty, jak również korzyści, do których można zaliczyć uchwałę o gromadzeniu środków na funduszu remontowym.

Nie ma wątpliwości, że nowy właściciel lokalu z chwilą przejęcia prawa własności do lokalu jest zobowiązany do spłaty wcześniej zaciągniętego kredytu na realizację zadań związanych z częścią wspólną nieruchomości i tym samym nie powinno być wątpliwości co do jego prawa do zgromadzonych wcześniej na funduszu remontowym środków.

Oczywiście możemy założyć, że właściciel lokalu nim jeszcze sfinalizuje sprzedaż lokalu, będzie się domagał od wspólnoty mieszkaniowej rozliczenia niewykorzystanych środków z funduszu remontowego.

Okres wykonywanych rozliczeń

Ustawowym okresem rozliczeniowym Wspólnoty Mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Opłaty na utrzymanie części wspólnej nieruchomości są wnoszone w formie zaliczek i rozliczane po zakończeniu wskazanego przez ustawodawcę okresu rozliczeniowego.

Z tego powodu żądanie właściciela do rozliczenia jego wpłat z rzeczywiście poniesionymi kosztami przed zakończeniem tego okresu, nawet jeśli zostanie wykonane nie może mieć charakteru ostatecznego.

Nie należy również zapominać o tym, że ewentualne wykonanie takiego rozliczenia nie jest równoznaczne z wypłatą niewykorzystanych środków, bo jak starałam się udowodnić wyżej, właścicielowi lokalu takie prawo nie przysługuje.

Sprawę środków zgromadzonych na funduszu remontowym można jednak rozpatrywać w zupełnie innym kontekście. Niewątpliwie na wartość lokalu ma wpływ stan techniczny całego budynku. Jeżeli budynek jest np. ocieplony i zmodernizowany w kierunku oszczędności energii cieplnej jego wartość jest wyższa od budynku, w którym tych modernizacji jeszcze nie przeprowadzono, wyższa jest również wartość poszczególnych lokali. Środki zgromadzone na funduszu remontowym można postrzegać właśnie w taki sposób, ponieważ one również zwiększają wartość lokalu.

Właściciel lokalu, który jest zainteresowany odzyskaniem zgromadzonych a nie wykorzystanych środków funduszu remontowego, dzięki rozliczeniu tych środków na czas zbywania lokalu, nawet jeśli to rozliczenie ma charakter jedynie przybliżony, może zwiększyć o tą wartość cenę sprzedaży lokalu.

Jak już wspomniałam wspólnota mieszkaniowa nie jest stroną w procesie kupna- sprzedaży lokalu i dlatego właściciel lokalu sam musi zadbać o swoje sprawy w kwestii satysfakcjonujących go rozliczeń.

Małgorzata Grzeško