

Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

Podkreślić należy, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach określonych prawem. Dlatego też nie może ona swobodnie dysponować środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się (co wynika jednoznacznie z pojęcia „zaliczki”) - nie ma ona żadnych uprawnień w tym zakresie (oczywiście poza przeznaczeniem ich na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną). Wskazane środki pieniężne nadal są przedmiotem własności właścicieli lokali, a nie wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa nie może, nawet gdy chce tego większość właścicieli, zmieniać przeznaczenia tych środków, również wtedy, gdy okaże się, że wydatki, na poczet których były uiszczane, były niższe niż przewidywano. Nadpłata, pozostała po pokryciu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, stanowi własność właściciela i tylko on może decydować co z tymi środkami zrobić. Może je przeznaczyć na fundusz remontowy, ale nie musi. Wspólnota (jako wymagana przez art. 23 ust. 2 u.w.l. większość głosów właścicieli lokali, liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) nie ma uprawnień do podejmowania za niego decyzji w tym zakresie (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 22 lutego 2001r., sygn. akt: I ACa 1309/00).

Dysponowanie środkami pieniężnymi, które nie są przedmiotem własności wspólnoty, ani nie są objęte współwłasnością, a stanowią wyłączny przedmiot własności właścicieli poszczególnych lokali, w drodze uchwały podjętej przez właścicieli lokali, oznacza dysponowanie cudzym mieniem przez osoby nieuprawnione (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004r., sygn. akt: I ACa 1382/03).

Źródło:

<http://www.e-wspolnotamieszkaniowa.pl/index.php/prawa-i-obowiazki-wlascicieli-lokali>

Jak już wskazałem wcześniej w sekcji „Prawa i obowiązki właścicieli lokali” wspólnota mieszkaniowa nie może swobodnie dysponować środkami pieniężnymi właścicieli, przekazanymi jej do rozliczenia się i pozostałymi po tym rozliczeniu.

W tym miejscu chciałem skomentować niedawny wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 lutego 2011 r., sygn. akt: II CSK 358/10 – zawierający tezę o braku obowiązku rozliczania się przez wspólnotę mieszkaniową z uiszczonych zaliczek i zwracania ich właścicielom. Wszakże ani w Lexie⁽¹⁾ ani na stronach SN nie ma jeszcze ani orzeczenia ani jego uzasadnienia, jednakże motywy podjęcia orzeczenia omówione są w sposób ogólny w wydaniach internetowych dzienników.

Faktem pozostaje, że przepisy u.w.l. dotyczące kosztów zarządu nieruchomością wspólną są sformułowane w sposób jasny i precyzyjny. Stosownie do reguł wykładni prawa interpretuje się je w pierwszej kolejności przy użyciu wykładni gramatycznej (zgodnie z zasadą clara non sunt interpretanda⁽²⁾). Jeżeli jednak przy użyciu tej metody nie da się wywieść z przepisu klarownej normy prawnej to wówczas dopiero można posługiwać się innymi metodami wykładni (funkcjonalnej, historycznej, itd.).

Gramatyczna (językowa) interpretacja przepisów dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zaliczek na nie uiszczanych pozwala wyróżnić dwa zasadnicze elementy. Pierwszym jest fakt, iż właściciele lokali uiszczają wyłącznie „zaliczki” na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie uiszczają oni „opłat” na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które mogliby prawdopodobnie przekazać na pokrycie kosztów zarządu w następnym okresie. Pojęcia „zaliczka” używane jest powszechnie w orzecznictwie SN w charakterze obowiązku rozliczenia i potencjalnego zwrotu.

Drugim jest fakt sprzeczności takiego stanowiska SN z Konstytucją (którą tak na marginesie ten sąd powinien stosować i w jej duchu orzekać). Prowadzi ono do rzeczywistego wywłaszczenia właścicieli lokali z własności środków pieniężnych pozostałych po rozliczeniu przez wspólnotę kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Podkreślić zatem należy, że ograniczenie prawa własności (wywłaszczenie), bez względu na to czy ma postać całkowitego pozbawienia prawa własności, czy też ma postać jedynie ograniczenia tego prawa, może nastąpić wyłącznie na podstawie ustawy oraz jasno sprecyzowanych przesłanek, w celu realizacji określonego i jasno sprecyzowanego celu, oraz za odpowiednim wynagrodzeniem (art. 21 i 64 Konstytucji).

Żaden przepis u.w.l. nie stanowi o możliwości wywłaszczenia właścicieli lokali z własności środków pieniężnych pozostałych po rozliczeniu przez wspólnotę kosztów zarządu nieruchomością wspólną (nie mówiąc już o wskazaniu celu takiego wywłaszczenia). Także wskazany przez SN cel faktycznego wywłaszczenia „sprzyja płynności finansowej wspólnoty”, przy przyjęciu tej błędnej interpretacji, nie tylko nie znajduje uzasadnienia w brzmieniu przepisów u.w.l., ale umożliwia nieprawidłowe stosowanie instytucji wywłaszczenia.

Nie można zgodzić się zatem z zaprezentowanym przez SN stanowiskiem, że wspólnota mieszkaniowa ma prawo do ingerowania we własność środków pieniężnych pozostałych po rozliczeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną – jest ono bowiem nie tylko sprzeczne z literalnym brzmieniem przepisów u.w.l., ale także całkowicie sprzeczne z możliwością stosowania wywłaszczenia i orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego w tym zakresie (vide mówiący o celu wywłaszczenia wyrok TK z dnia 18 marca 2010 r., sygn. akt: K 8/08).

Odnosząc się do przywołanego orzeczenia Sądu Najwyższego pragnę zauważyć, iż Rzeczpospolita Polska nie jest państwem należącym do kultury common law⁽³⁾. Wydawane przez sądy orzeczenia nie kształtują (nie tworzą) prawa. Istniejący w Polsce system prawny nie włącza zatem do źródeł prawa, stanowiących podstawę działania wszelkich podmiotów prawa, orzecznictwa sądowego. Stanowić może ono jedynie wskazówkę przy stosowaniu określonych przepisów prawa. Niejeden raz wszakże orzecznictwo sądowe SN zmieniało się diametralnie (vide status prawny spółki cywilnej), a nawet w tym samym czasie istniało jednocześnie parę sprzecznych ze sobą nurtów tego orzecznictwa (vide możliwość ustanowienia służebności gruntowej odpowiadającej służebności przesyłu).

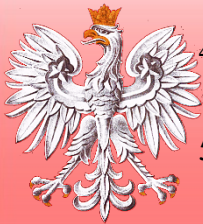
Źródło:

<http://www.e-wspolnotamieszkaniowa.pl/index.php/zaliczki-na-koszty-zarządu-nieruchomoscia-wspolna>

- 1 [Lex.pl](http://lex.pl) to portal informacyjny o prawie i prawnikach, o stanowieniu prawa i jego stosowaniu.
- 2 **clara non sunt interpretanda** - nie dokonuje się wykładni tego, co jasne
- 3 **Common law** (dosł. z j. ang. "prawo wspólne", j. pol. "prawo zwyczajowe") – porządek prawny charakterystyczny dla krajów anglosaskich (m.in. Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych, Australii, Nowej Zelandii). Prawo tworzone przez sądy na zasadzie precedensu, i przeciwstawiane prawu stanowionemu.

Konstytucja RP:**Art. 21.**

1. Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia.
2. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Art. 64.

3. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.
4. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.
5. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

ZALICZKA:

- ✓ po wykonaniu usługi zostaje wliczona w jej cenę,
- ✓ jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to zwracają one sobie wzajemne świadczenia, w tym także zaliczkę,
- ✓ jeśli umowę rozwiąże strona biorąca zaliczkę, jest ona zobowiązana do zwrotu pobranej zaliczki.
- ✓ jeśli umowę rozwiąże strona dająca zaliczkę może ona domagać się jej zwrotu.

ZADATEK:

- ✓ jeśli umowa zostaje rozwiązana za zgodą obu stron, to zwracają one sobie wzajemne świadczenia, w tym także zadatek,
- ✓ jeśli umowa została wykonana prawidłowo, zadatek zostaje zaliczony w na poczet ceny,
- ✓ jeśli umowa nie została wykonana, z uwagi na rezygnację strony, która zadatek dała, zadatek przepada na rzecz biorącego zadatek,
- ✓ jeśli umowa nie została zrealizowana z przyczyn leżących po stronie biorącej zadatek, strona dająca zadatek może od umowy odstąpić i żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Jak interpretować sprzeczne orzeczenia sądów na poniższym uproszczonym przykładzie:

Właściciel lokalu, członek wspólnoty mieszkaniowej posiada $\frac{8}{100}$ udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wpłacał na rachunek bankowy wspólnoty uchwalone na podstawie podjętej i nie zaskarżonej uchwały zaliczki na pokrycie kosztów zarządu od stycznia do sierpnia, tj. 1 480 zł. Od września do grudnia nie płacił.

Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. W tym okresie wydatki wspólnoty związane z utrzymaniem nieruchomości wyniosły 8 000 zł. Wg udziałów na właściciela przypada kwota 640 zł.

Z prostego rachunku wynika ($8\ 000 \cdot \frac{8}{100} = 640$), że właściciel po rozliczeniu ma 840 zł nadpłaconej zaliczki ($1\ 480 - 640 = 840$).

Okres	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Razem w roku
Wyszczególnienie													
Zaliczki uchwalone	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	2 220 zł
Zaliczki wpłacone	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	185 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	1 480 zł
Zaliczki bilans	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł	-185 zł	-185 zł	-185 zł	-185 zł	- 740 zł
Wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej (ogółem)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	- 8 000 zł
Wydatki przypadające na właściciela (8% udziału)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	- 640 zł
Po rozliczeniu: zaliczki nadpłacone	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	840 zł

Jeśli „Wierzytelność obejmująca nie zapłacone zaliczki nie wygasa z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za dany rok, ani nie przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w danym roku kosztom zarządu. Wierzytelność ta należy do majątku wspólnoty i może być dochodzona przez nią na drodze sądowej”

„Nadwyżki z tytułu zaliczek uiszczonych na koszty zarządu, także należą do majątku wspólnoty mieszkaniowej”

„Wspólnota mieszkaniowa to ogół właścicieli (czyli wszyscy), których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości”

to mam dług i jednocześnie nadpłatę?

i moja nadpłata będzie należała do wszystkich, do tych, co w ogóle nie płacą, będzie również ich współwłasnością?

Dlaczego wspólnota mieszkaniowa ma traktować sens zaliczek inaczej niż na przykład dostawcy gazu, energii elektrycznej czy chociażby polski „Fiskus” w zakresie zwrotu nadpłaconych zaliczek na podatek dochodowy?

Dlaczego wspólnota mieszkaniowa ma być swoistego rodzaju wrzodem, wyrodnym, niechcianym bękartem na tle innych instytucji interpretujących w sposób prawidłowy istotę zaliczek i prawidłowo je rozliczając?