

## **Sprzeczne orzecznictwo dotyczące funduszu remontowego**

Gmina O. wystąpiła przeciwko wspólnocie mieszkaniowej z żądaniem zwrotu kwoty 11 581,84 zł, która pozostała na koncie wspólnoty jako część niewykorzystanej zaliczki na fundusz remontowy po sprzedaży gminnego lokalu.

Sąd Rejonowy stwierdził, że gmina ma słuszne roszczenie i nakazał wspólnocie zwrot powyższej kwoty oraz pokrycie kosztów sądowych i zastępstwa procesowego w wysokości 2980 zł. W uzasadnieniu sąd stwierdził, że z treści art. 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (uwl) wynika jednoznacznie, że zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną ma wpłacać aktualny, a nie były właściciel lokalu. Sąd podkreślił, że: Z art. 14 nie wynika w szczególności, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się koszty przyszłych remontów, w szczególności takich, co do których nie wiadomo czy się odbędą. Dodatkowo sąd stwierdził, że remont nieruchomości jest zawsze korzystny dla aktualnego jej właściciela (właściciela lokalu), w szczególności przekłada się on przeważnie na wzrost wartości nieruchomości, zaś były właściciel nie ma z remontu korzyści.

Wspólnota wniosła apelację. Zarzuciła sądowi: Naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, polegające na błędnej ich wykładni przez przyjęcie, iż środki wpłacane przez właścicieli lokali w związku z ponoszeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej pozostają wyłącznie w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej, podczas gdy prawidłowa wykładnia prowadzi do wniosku, iż środki te przechodzą na własność wspólnoty, a w związku z tym naruszenie art. 410 § 2 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1 ust. 2 ustawy własności lokali przez błędne zastosowanie polegające na uznaniu, iż środki zgromadzone przez właściciela lokalu na fundusz remontowy, a niewykorzystane do czasu sprzedaży tego lokalu stają się świadczeniem nienależnym zbywcy lokalu wobec wspólnoty mieszkaniowej.

Wspólnota powołała się w uzasadnieniu apelacji na uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie III CZP 65/07, której Sąd Najwyższy nadał moc zasady prawnej, stwierdzając, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku.

Więcej w nr.12/2009 „Administradora”