

Odsetki od zaliczek nie płaconych w terminie.

Ponoszenie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości wspólnej powoduje potrzebę zapewnienia przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową środków finansowych, odpowiednich do ustalonego budżetu na dany rok. Głównym źródłem pokrycia tych kosztów są zaliczki z tytułu kosztów zarządu wpłacane przez właścicieli lokali na konto wspólnoty mieszkaniowej, rozumianej jako jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, do której stosuje się przepisy, jak do osób prawnych.

Ponoszenie kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości wspólnej powoduje potrzebę zapewnienia przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową środków finansowych, odpowiednich do ustalonego budżetu na dany rok. Głównym źródłem pokrycia tych kosztów są zaliczki z tytułu kosztów zarządu wpłacane przez właścicieli lokali na konto wspólnoty mieszkaniowej, rozumianej jako jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, do której stosuje się przepisy, jak do osób prawnych.

Odpowiednio też na konto wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali powinni wносить zaliczki z tytułu dostawy ciepła, ciepłej wody, wody i innych dostaw lub usług dostarczanych do indywidualnych lokali.

Przepis art. 15 ustawy o własności lokali mówi, że właściciele lokali mają płacić te zaliczki na pokrycie kosztów zarządu, z góry - do dnia 10 każdego miesiąca. Norma tego przepisu jest adresowana do każdego właściciela lokalu, i to niezależnie czy to jest właściciel lokalu wyodrębnionego czy niewyodrębnionego, właściciel – osoba fizyczna czy właściciel – gmina. Celem ustawodawcy było zapewnienie bieżących źródeł pokrycia wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości wspólnej. Nie będzie zgodne z ustawą inne traktowanie tego obowiązku, niż norma cyt. z ustawy o własności lokali wynika, pomimo bezspornego prawa każdego z właścicieli do rozliczenia nadwyżki finansowej z tytułu zaliczek wpłacanych na pokrycie kosztów zarządu po rozliczeniu roku obrachunkowego.

Co się stanie, jeśli właściciel lokalu nie zapłaci w wyznaczonym terminie należnych zaliczek? Czy wspólnota ma prawo żądać odsetek i z czego to wynika?

Zanim przejdziemy do udzielenia odpowiedzi przypomnijmy, że prawo żądania odsetek jest określone w normach ogólnych Kodeksu cywilnego. Z istoty odsetek za zwłokę wynika, że są należne od dłużnika w związku z opóźnieniem w zapłacie należności głównej, za każdy dzień zwłoki w zapłacie tej należności głównej.

W wyroku z dnia 7 maja 2002 r. , sygn. I SA 2378/00 NSA wyjaśnił rolę odsetek za zwłokę należnych wierzycielowi stwierdzając, że : „Odsetki należą się wierzycielowi w każdym wypadku opóźnienia niejako automatycznie i stanowią dla dłużnika sankcję za sam fakt niespełnienia świadczenia w terminie”.

O prawie żądania odsetek od dłużnika mówi art. 481 k.c. :

§ 1. Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

§ 2. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzycielność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Właściciel lokalu nie płacąc zaliczek bieżących w terminie, czyli do 10 – go każdego miesiąca z góry, staje się dłużnikiem wspólnoty mieszkaniowej, która w związku z terminem ustawowym płacenia zaliczek określonym w ustawie o własności lokali ma prawo żądania odsetek od należności nie wniesionych w terminie. Zapłacenie należności nawet z jednodniowym opóźnieniem jest już wpłatą spóźnioną, od której wspólnocie przysługuje prawo żądania odsetek za każdy dzień zwłoki.

Z zasad ogólnych wynika jednak, że jeśli termin zapłaty przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, czyli na niedzielę lub święto, to termin zapłaty ulega przesunięciu na dzień następny (nie dotyczy to soboty).

Stopę procentową odsetek powinna ustalić wspólnota mieszkaniowa, w ramach swoich kompetencji, nie ma uprawnień w tym zakresie zarząd lub zarządca nieruchomości, nawet gdyby to był zarząd powierzony w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa nie ustali stopy odsetek za zwłokę, to stosownie do cyt. przepisu wspólnota mieszkaniowa będzie miała prawo do stosowania odsetek ustawowych, gdyż wówczas „należą się odsetki ustawowe”.

Od dnia 15 grudnia 2008 r. odsetki ustawowe wynoszą 13 % w stosunku rocznym, w związku z postanowieniami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z 2008 r. Nr 220, poz. 1434).

Czyli, jeśli wspólnota mieszkaniowa nie podjęła sama decyzji o wysokości odsetek (o stopie), to z mocy prawa może żądać odsetek ustawowych w wysokości 13 % za każdy dzień zwłoki w zapłacie należności głównej.

Przypomnijmy przy okazji, że odsetki za zwłokę zapłacone przez właścicieli lokali są w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przychodem wspólnoty, czyli w efekcie dadzą przysporzenie całej wspólnocie mieszkaniowej.

Z orzecznictwa wynika szczególny status odsetek, które z chwilą powstania uzyskują byt niezależny od długu głównego, co oznacza że roszczenie o zapłatę odsetek jest roszczeniem odrębnym od roszczenia o zapłatę należności głównej, odsetki są należne, nawet gdyby należność główna była zapłacona. Powoduje to również, że bieg terminu przedawnienia tego roszczenia jest odrębny.

Eugenia Śleszyńska / Portal Zarządzania nieruchomościami zarzadcy.com.pl

<http://zarzadcy.com.pl/ekspertpisma/aktualnosci/Odsetki-od-zaliczek-nie-placonych-w-terminie/2148.html>

7 I 2010 r.