

003

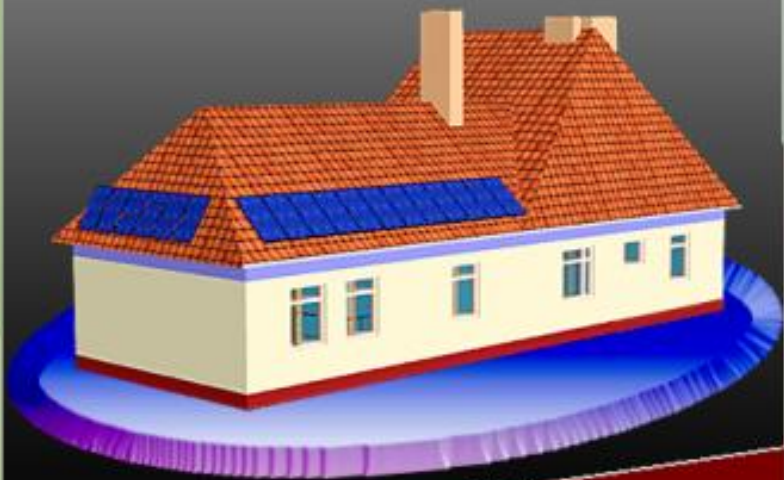
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA Fundusz remontowy

# WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Fundusz remontowy

*zaliczki - uwłaszczenie*

Wyrok SN sygn. akt V CSK 367 / 09



# Fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej

## Wstęp:

W uzasadnieniu wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt: V CSK 367/09 (niepubl.) Sąd Najwyższy za dopuszczalne uznał unormowanie w drodze uchwały statusu prawnego funduszu remontowego, skoro „nie został w ogóle uregulowany w ustawie o własności lokali z 1994 r.,

Dotychczasowe orzecznictwo wskazuje już jednoznacznie, że sposób rozwiązania tych problemów leży po stronie właścicieli lokali w tym znaczeniu, że to oni w uchwale określającej funkcjonowania funduszu remontowego winni określić niezbędne regulacje prawne.

W uzasadnieniu [wyroku z dnia 18 grudnia 2007 r., sygn. akt: 1226/07](#) Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wskazał, że „poza kompetencjami sądu leży określanie katalogu wydatków, które winny być pokrywane z funduszu remontowego” Natomiast w cytowanym na wstępie orzeczeniu (wyrok SN z dnia 22.04.2009 r., sygn. akt: VCSK 367/09, niepubl.) Sąd Najwyższy odnosząc się do kwestii obowiązku zwrotu niewykorzystanych środków na fundusz remontowy w przypadku zbycia lokalu skonstatował, że wobec braku unormowań ustawowych, właściciele lokali mogą zawrzeć odpowiednie regulacje w uchwale.

Orzecznictwo wskazuje zatem na znaczną autonomię wspólnoty mieszkaniowej, należy przyjąć, że w sytuacji utworzenia funduszu remontowego wyłącznie na cele remontowe, jego przekwalifikowanie i wydatkowanie środków na inwestycje wymaga już zgody wszystkich właścicieli.

Ponadto, co prawda wspólnota obowiązana jest zwrócić właścicielowi lokalu wpłacone przez niego środki na poczet funduszu remontowego, których nie wydatkowała, o ile właściciele lokali nie podjęli uchwały wprowadzającej odmienne regulacje w tym zakresie.

Należy jednak mieć na względzie, że uprawnienia „prawotwórcze” wspólnoty mieszkaniowej nie są oczywiście nieograniczone, mimo braku regulacji ustawowych w zakresie tworzenia funduszu remontowego trzeba respektować obowiązujące przepisy, w szczególności dotyczące zakresu działalności wspólnoty mieszkaniowej, który dotyczy wyłącznie zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Najwyższy w cytowanym wyroku z dnia 22.04.2009 r (sygn. akt: V CSK 367/09, niepubl.) za niedopuszczalne uznał rozszerzanie „przedmiotowego zakresu nieznoszalnej współwłasności ... uzupełniania (na podstawie uchwały wspólnoty) zakreślonego przez ustawę przedmiotu nieruchomości wspólnej dodatkowo jeszcze o środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym”.

# WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sygn. akt V CSK 367/09, dnia 22 kwietnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :  
SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)  
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)  
SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Gminy W.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości Pl. H. [...] we W.  
o uchylenie uchwały, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 22 kwietnia 2010 r., skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu  
Apelacyjnego we W.  
z dnia 21 maja 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną; zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej  
kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

## Uzasadnienie

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej – Pl. H. [...] we W.  
powodowa Gmina W. domagała się uchylenia § 7 uchwały nr 7/2008 z dnia 28 maja  
2008 r. jako niezgodnej z przepisami Konstytucji i przepisami ustawy z dnia 24  
czerwca 1994 r. o własności lokalu. (Dz. U. z 1994, nr 85, poz. 388 ze zm.; cyt. dalej  
jako „ustawa o własności lokali”). Powódka podnosiła też, że nie doręczono jej  
odpowiedniej karty do głosowania nad tą uchwałą.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Podstawowe elementy stanu faktycznego są  
następujące.

Właściciele lokali upoważnili zarząd Wspólnoty do zaciągnięcia w banku kredytu  
termoizolacyjnego w wysokości 103.000 zł w celu ukończenia zaplanowanego na  
lata 2007/2008 remontu budynku. Kredyt ten miał być spłacony za prowadzonych na  
wyodrębnionym rachunku bankowym środków tzw. funduszu remontowego.  
Wspólnota uzyskała z BGK tzw. premię termoizolacyjną. W dniu 28 maja 2008 r.  
Wspólnota podjęła uchwałę, która w § 7 stanowiła, że „**wpłaty na fundusz  
remontowy stanowią zobowiązania z tytułu uczestniczenia w kosztach zarządu  
nieruchomością wspólną w zakresie wydatków na remonty nieruchomości.  
Środki na nim zgromadzone stanowią odrębną współwłasność wszystkich  
właścicieli lokali. W przypadku sprzedaży lokalu przez właściciela prawo do  
współwłasności środków zgromadzonych na funduszu przechodzi na nabywcę  
lokalu jako element prawa do udziału w nieruchomości wspólnej. Na nabywcę  
przechodzą również zobowiązania zbywcy lokalu z tytułu wpłat na ten fundusz  
jako obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością**”.  
Wprawdzie stronie powodowej nie doręczono pisemnej karty do głosowania, nie  
miało to jednak wpływu na jego wynik, skoro za podjęciem uchwały oddano głosów

„za” 68,84% (udział powodowej Gminy w nieruchomości wspólnej wynosił 23,16%).

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki w ramach własnego majątku, który składa się z uiszczonych przez właścicieli lokali zaliczek i istnieje po to, aby zachowana została płynność na bieżące naprawy oraz planowane remonty nieruchomości wspólnej. Kwestionowana uchwała nie narusza interesu strony powodowej, ponieważ remont budynku leży w interesie wszystkich współwłaścicieli i jest procesem długofalowym. Nie narusza też przepisów prawa, bowiem zgromadzenie funduszu remontowego w odpowiedniej wysokości, umożliwiającej pokrycie kosztów prac remontowych, jest zgodne z art. 3 ust. 2 i innymi przepisami ustawy o własności lokali. Zwrot uiszczonych już zaliczek, zasilających fundusz remontowy, prowadziłby do patologicznej sytuacji, w której Gmina – sprzedając lokale przed dokonaniem przez wspólnotę ostatecznej zapłaty za wykonane prace – pozbawiałaby tę wspólnotę zarazem środków na ten cel. Postanowienie §7 uchwały stanowi zatem przykład racjonalnego oraz rzetelnego zarządzania nieruchomością wspólną i chroni tę wspólnotę przed utratą funduszy remontowych. Kwestionowana uchwała nie narusza też prawa żadnego z właścicieli lokali, bowiem strona powodowa jako współwłaściciel ma prawo do całego funduszu remontowego, a więc także do zaliczek wpłacanych przez innych wierzycieli i nie są ograniczone w tym zakresie jej prawa.

Apelacja powodowej Gminy spowodowała zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie § 7 uchwały nr 7/2008 z dnia 28 maja 2008 r. Sąd Apelacyjny uznał postanowienia tego paragrafu za niezgodne z przepisami ustawy o własności lokali w zakresie, w jakim ustawa ta reguluje prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz kompetencje wspólnoty. Sprzeczne pozostaje także ono z przepisami k.c. regulującymi przedmiot prawo własności i zmianę dłużnika stosunku obligacyjnego. Uiszczone przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ust. 1 ustawy), obejmują m.in. wydatki na remonty, które – jeżeli Wspólnota tak postanowi – wpłacane są na odrębny rachunek bankowy i tworzą odrębny fundusz remontowy. Środki funduszu należą do właścicieli lokali, który (jeszcze do 2005 r.) mogli wpłacać zaliczki uwzględniać przy obliczeniu stosownego podatku dochodowego.

Wspólnota nie może wkraczać w sferę indywidualnych praw właścicieli lokali. Jeżeli zatem w kwestionowanej uchwale przyjęto, że „środki zgromadzone na funduszu remontowym stanowią odrębną współwłasność wszystkich właścicieli lokali”, to tym samym – bez stosownego uprawnienia – doszło do zadysponowania przez Wspólnotę cudzym mieniem i zmiany stosunków własnościowych. W wyniku podjęcia uchwały przez Wspólnotę nie można skutecznie ustanowić tzw. współwłasności przymusowej.

Kwestionowana w/w uchwała sprzeczna jest także z art. 195 k.c. i art. 45 k.c., ponieważ przedmiotem współwłasności samoistnej mogą być tylko rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali wyklucza zmianę statusu prawnego środków zgromadzonych na funduszu remontowym w ten sposób, że mogłyby one stanowić element prawa do udziału w nieruchomości wspólnej.

Obowiązek pokrywania kosztów zarządu obciąża właściciela lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy) i należności z tego tytułu można dochodzić wyłącznie od właściciela (art. 15 ustawy). Jeżeli w uchwale przyjęto, że dłużnikiem w tym zakresie staje się nabywca lokalu (za okres trwania zadłużenia zbywcy lokalu wobec Wspólnoty), to takie postanowienia naruszają w istocie przepis art. 519 §2 k.c. Zmiana dłużnika w stosunku zobowiązaniowym może bowiem nastąpić na podstawie umowy między wierzycielem i osobą trzecią za zgodą dłużnika lub w wyniku umowy między dłużnikiem i osobą trzecią za zgodą wierzyciela. Zmiana dłużnika w żadnym razie nie może być dokonana na podstawie uchwały wspólnoty.

W skardze kasacyjnej pozwanej Wspólnoty podniesiono zarzuty naruszenia art. 3 ust. 2, art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 45 k.c. w zw. z art. 195 k.c. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji strony powodowej, ewentualnie – uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

## **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

1. Wprawdzie o „wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej „wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym (i przykładowym) wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną” (art. 14 ust. 1 ustawy), nie ma jednak wątpliwości co do tego, że właściciele lokali mogą utworzyć odpowiedni tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty i określić w niej zasady gromadzenia tego funduszu oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty (np. na cele związane z zawarciem i wykonaniem umowy kredytowej z bankiem). Każdy bowiem z właścicieli jest zobowiązany uczestniczyć w „kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej” (art. 13 ust. 1 ustawy). W praktyce fundusz remontowy zostaje ulokowany na odrębnym rachunku bankowym wspólnoty (art. 6 ustawy) i brany jest pod uwagę jako element zabezpieczenia, np. wiarytelności kredytowych banku wobec wspólnoty.

Przyjęcie przez właścicieli lokali określonego zadania inwestycyjnego wymaga, rzecz jasna, przesądzenia określonych zasad tworzenia funduszu, możliwości dokonywania ewentualnych wypłat z funduszu (na rzecz właścicieli lokali) i reguł dysponowania tym funduszem w celu wykonywania zobowiązań zaciągniętych przez wspólnotę wobec osób trzecich. Innymi słowy, efektywność zadania inwestycyjnego (remontu nieruchomości wspólnej) wymaga uregulowania statusu prawnego funduszu remontowego w stosunkach wspólnota-poszczególni właściciele lokali,

przynajmniej do czasu zakończenia wspomnianego zadania. Powstaje jednak kwestia przyjęcia przez wspólnotę mieszkaniową odpowiedniego sposobu takiej regulacji, skoro status prawny funduszu remontowego nie został w ogóle uregulowany w ustawie o własności lokali z 1994 r., a poszczególni właściciele lokali mogą mieć różne, sprzeczne interesy w zakresie potrzeby partycypacji w przedsięwzięciu inwestycyjnym wspólnoty (np. są zainteresowani zbyciem lokali i uzyskanie zwrotu przypadającej im części środków funduszu remontowego).

2. Zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali skarżąca Wspólnota formułuje w ten sposób, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż „w zakresie objętym definicją nieruchomości wspólnej nie mieszczą się środki wpłacane przez właścicieli z jakiegokolwiek tytułu, podczas gdy właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą objąć łączącą ich współwłasnością przymusową (majątkiem wspólnoty mieszkaniowej) środki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, prowadzone w ramach wnoszonych zaliczek, na wyodrębnionym funduszu remontowym”. Skarżąca Wspólnota wiąże zatem ewidentnie treść kwestionowanego §7 jej uchwały z konstrukcją nieruchomości wspólnej przewidzianej w art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali.

W tej sytuacji należy podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego odnoszące się do przedmiotu współwłasności przymusowej, ukształtowanej de lege lata w zakresie wspólnot mieszkaniowych. Współwłasność taka obejmuje ex lege „grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu” (art. 3 ust. 2 ustawy), a właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 ustawy). Z regulacji takiej wynikają następujące wnioski ogólne.

**Po pierwsze**, *de lege lata przedmiotem współwłasności właścicieli lokali (art. 195 i n. k.c.) może być tylko nieruchomość w rozumieniu art. 46 §1 k.c. i wspólne części budynku, a nie także inne elementy, np. środki pieniężne tworzące fundusz remontowy.*

**Po drugie**, *bezwzględny charakter art. 3 ust. 2 ustawy czyni niedopuszczalnymi próby rozszerzenia przedmiotowego zakresu nieznoszalnej współwłasności wspólnej, leżącej u podstaw funkcjonowania każdej wspólnoty mieszkaniowej. Niedopuszczalne jest zatem „uzupełnianie” (na podstawie uchwały wspólnoty) określonego przez ustawę przedmiotu nieruchomości wspólnej dodatkowo jeszcze o „środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym” i tym samym - zrównywanie statusu prawnego tych środków ze statusem prawnym nieruchomości wspólnej (np. także w zakresie dotyczącym wyłączenia zniesienia współwłasności; por. art. 210 k.c.). Dzieje się tak także przy odwoływaniu się do konstrukcji majątku wspólnoty mieszkaniowej. Czym innym jest jednak kwestia wyodrębnienia elementów majątku takiej wspólnoty (przy założeniu, że wspólnota może mieć także własny majątek), a czym innym – przyjęty ex lege prawno-rzeczowy status nieruchomości wspólnej i jego konsekwencje prawne.*

**Po trzecie**, niedopuszczalne jest konstruowanie „prawa do współwłasności środków zgromadzonych na funduszu wspólnym” i wiązania tego prawa (w razie zbycia lokalu) z własnością tego lokalu przy odwołaniu się właśnie do konstrukcji prawa związanego w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy (udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu). W §7 uchwały przyjęto bowiem, że „w przypadku sprzedaży lokalu przez właściciela prawo do współwłasności środków zgromadzonych na funduszu remontowym przechodzi na nabywcę lokalu jako element prawa do udziału w nieruchomości wspólnej”. Co więcej, skarżąca nie powołuje się w tym zakresie na inne konstrukcje prawne mogące uzasadnić związenie nabywcy lokalu obowiązkami ciążącymi na zbywcy (np. koncepcji tzw. zobowiązań realnych).

**Po czwarte**, nieistotne pozostaje ostatecznie to, czy wspomnianą, szczególną „współwłasność” konstruuje się poprzez nawiązanie do współwłasności przymusowej w rozumieniu art. 3 ust. 1 i ust. 2 ustawy (w wyniku jej „przedmiotowego poszerzenia”), czy też – zmierza się do ustanowienia innej, samoistnej „współwłasności” obejmujące tylko środki funduszu remontowego i istniejącej obok współwłasności przymusowej, wyrażonej w art. 3 ust. 2 ustawy. Wbrew stanowisku strony skarżącej, środki funduszu remontowego (w funkcji środka płatniczego) nie mogą być jednak traktowane de lege lat jako rzecz w rozumieniu art. 45 k.c. Objęcie na podstawie uchwały wspólnoty „współwłasnością” wszystkich właścicieli lokali środków funduszu remontowego prowadzić by mogło ewentualnie do powstania skutków obligacyjnych, ale już nie prawno-rzeczowych, przewidzianych w art. 195 i n. k.c.

Jeżeli zatem przedstawione zagadnienia prawno-rzeczowe znalazły się w kwestionowanym §7 uchwały pozwanej Wspólnoty (zdanie 2 i 3 tego paragrafu), to istniały wystarczające podstawy do żądania przez powodową Gminę - legitymowaną czynnie - uchylenia tego postanowienia jako sprzecznego z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 45 k.c. (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie może modyfikować stanu prawnego dotyczącego przedmiotowego zakresu współwłasności przewidzianej w art. 3 ust. 2 ustawy oraz kreować „współwłasności” o skutkach prawno-rzeczowych, przewidzianych w art. 195 i n. k.c. w zakresie środków pieniężnych występujących w obrocie prawnym w funkcji środka zapłaty.

3. Skargą kasacyjną objęty został cały wyrok Sądu Apelacyjnego, w którym (w pkt 1) uchylono §7 uchwały nr 7/2008, tzw. pełną treść tego paragrafu. Należy stwierdzić, że treściowe powiązanie poszczególnych postanowień §7 pozwala na przyjęcie ich niezgodności z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, z art. 45 k.c. i art. 195 k.c. Istniały zatem podstawy do oceny zgodności z prawem wszystkich postanowień kwestionowanego fragmentu uchwały.



Z przedstawionych względów nietrafne okazały się zarzuty naruszenia art. 3 ust. 2, art. 25 ust. 1 ustawy własności lokali, art. 45 k.c. i art. 195 k.c. Należało zatem oddalić skargę kasacyjną jako niezasadnioną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).