

CHARAKTER ŚRODKÓW ZGROMADZONYCH NA FUNDUSZU REMONTOWYM

W przypadku środków pieniężnych znajdujących się na rachunku bankowym środki te z prawnego punktu widzenia stanowią własność banku.

W przypadku wspólnoty mieszkaniowej, zależnie od treści uchwały o ustanowieniu funduszu remontowego powstają tu dwie sytuacje.

1. Jeżeli zostało określone w niej, co czasem się zdarza, że „środki zgromadzone na funduszu remontowym stanowią odrębną współwłasność wszystkich właścicieli lokali”, albo w podobny sposób, to właściciele lokali przekazując środki na fundusz celowy (remontowy jako zaliczki na poczet przyszłych zobowiązań) poprzez dokonywanie wpłat na rachunek WM w danym banku nabyli roszczenie ich zwrotu od wspólnoty mieszkaniowej, która jest ich dysponentem. Dokonując wpłat nie dokonali nieodwracalnej czynności. Środki zostały przekazane z przysługującym roszczeniem o ich zwrot.

2. Jeżeli uchwała nie zawiera takiego zapisu, lub w ogóle nie ma uchwały o funduszu remontowym (sytuacja najczęstsza), to dysponentem środków również jest wspólnota, ale roszczenie o zwrot przysługuje wyłącznie wspólnocie – właściciele dokonali czynności nieodwracalnej.

Wpłacone zaliczki to wpłaty właścicieli na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W obydwu przypadkach są przychodem wspólnoty. Wpłaty na fundusz remontowy nie są ani pożytkami, ani innymi przychodami z nieruchomości wspólnej. Ustawa nie wspomina o funduszu remontowym, dlatego wszystko zależy od treści uchwały o utworzeniu funduszu remontowego i dysponowaniu nim.

O ile w pierwszym przypadku właściciel sprzedający mieszkania ma prawo zażądać zwrotu swoich środków stanowiących "udział" w funduszu remontowym, to w tym drugim przypadku takiego prawa nie ma.