

KTO PŁACI ZALICZKI PO WYDANIU LOKALU

W przypadku inwestycji deweloperskich wydanie lokalu poprzedza zawarcie umowy przenoszącej własność. Do podpisania aktu notarialnego dochodzi zwykle po upływie kilku tygodni od daty przekazania kluczy. W tym czasie deweloper jako właściciel całej nieruchomości jest stroną umów z dostawcami mediów i firm świadczących usługi związane z jej eksploatacją i ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wynikię stąd zobowiązania.

Nie oznacza to jednak, że nie przysługują mu roszczenia wobec nabywcy z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, w związku z czym jeszcze w umowach deweloperskich zawierane są zapisy dotyczące wzajemnych rozliczeń z tego tytułu. Może się jednak zdarzyć, że kwestie te zostaną pominięte.

W takiej sytuacji zastosowanie ma art. 548 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym ciężary związane z rzeczą przechodzą na jej nabywcę z chwilą jej wydania, chodzi oczywiście o takie wydatki, które związane są z użytkowaniem lokalu, jak, np. koszty zużycia ciepła, wody, czy ich rozliczenia – te udowodnić najłatwiej porównując stany liczników z chwili przejścia lokalu i przeniesienia własności. Zresztą, konieczność zapłaty wynikałaby tutaj również z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Artykuł 405 kodeksu cywilnego stanowi, że „Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.”

O wiele trudniej byłoby wykazać przed sądem koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, choć z drugiej strony przedmiotem sprzedaży jest nie tylko lokal, ale również i udział w nieruchomości wspólnej, która również wraz z lokalem zostaje nabywcy wydana (choć oczywiście nie ma o tym wzmianki w protokole).

Aby uniknąć ewentualnych sporów sądowych w tym zakresie bardzo istotne z punktu widzenia obu stron umowy deweloperskiej jest dopilnowanie, aby kwestia ta została jednoznacznie uregulowana w umowie.

Należy też pamiętać, że deweloper nie może natomiast domagać się od nabywcy, aby ponosił koszty użytkowania wieczystego czy podatku od nieruchomości. Tego rodzaju zapisy zostały wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych, ponieważ nabywca w takiej sytuacji ponosiłby cudze obciążenia fiskalne, nie mając przy tym uprawnień do bonifikaty, jaka przysługuje osobie fizycznej na mocy art. 74 np. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wysokość tego rodzaju opłat powinna wynikać z wielkości udziału w nieruchomości wspólnej i być proporcjonalna do czasookresu pozostałego od dnia podpisania umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego do końca roku kalendarzowego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. akt: VIACa 630/11).