

Sygn. akt: I C 509/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Ewa Melkowska - Bublik
Protokolant:	st. sekr. sądowy Barbara Urtnowska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2017 r. w Chełmnie na rozprawie

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko Wspólnocie (...) ul. (...) w C.

o zapłatę

orzeka:

I. Zasądza od pozwanej Wspólnoty (...) ul. (...) w C. na rzecz powoda S. K. kwotę 5.610,00 zł /pięć tysięcy sześćset dziesięć złotych/ z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Zasądza od pozwanej Wspólnoty (...) ul. (...) w C. na rzecz powoda S. K. kwotę 1.498,00 zł /tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych/ z tytułu zwrotu kosztów procesu/

UZASADNIENIE

Powód S. K. wystąpił z pozwem przeciwko Wspólnocie (...) ul. (...) w C., w którym domagał się zapłaty kwoty 5610,00 zł z ustawowymi odsetkami Od dnia 3 czerwca 2015r. oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu W imieniu powoda, którego pełnomocnictwo załączam, wnoszę o:

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że był do lutego 2015 r. członkiem Wspólnoty (...) - ul. (...) w C.. W skład tej wspólnoty wchodzi dwa oddzielne budynki. Podział lokali w tych budynkach wygląda tak, że w skład jednego budynku wchodzi tylko i wyłącznie lokale należące do powoda, natomiast w skład drugiego budynku wchodzi lokale należące do pozostałych członków wspólnoty. Z uwagi na ten fakt doszło do sporu powoda z pozwaną na tle uiszczania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, w tym przypadku na fundusz remontowy.

Pomiędzy stronami przed Sądem Rejonowym w Chełmnie toczyło się między innymi postępowanie, sygn. akt I C (...), które zakończyło się wydaniem w dniu 11 stycznia 2013 r. wyroku, zgodnie z którym zasądzono od powoda zapłatę zaległych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu. Powyższy wyrok został utrzymany w mocy na skutego wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 08 maja 2013 r., sygn. akt (...).

Jak wynika z zeznań Zarządcy Wspólnoty (...) w C. ul. (...) - E. M., złożonych w toku tego postępowania, środki wpłacone przez powoda z tytułu składek na fundusz remontowy nie zostały spożytkowane przez wspólnotę na inwestycje w budynku, w którym znajdują się lokale powoda. Środki wpłacone przez S. K. pozostają nie naruszone na koncie Wspólnoty.

Ponadto zarówno Sąd Rejonowy w Chełmnie, jak i Sąd Okręgowy w Toruniu w uzasadnieniu swoich rozstrzygnięć wskazały, że nie ma żadnych podstaw prawnych do przyjęcia stanowiska, że po upływie roku kalendarzowego, na który zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały uchwalone i po ustaleniu na podstawie rocznego sprawozdania finansowego rzeczywistych kosztów zarządu poniesionych w tym roku, wierzytelność

okresowa wspólnoty, obejmująca niezapłacone zaliczki wygasa lub przekształca się w wierzytelność równą rzeczywiście poniesionym w tym roku kosztom zarządu. Tak ustalone zaliczki podlegają rozliczeniu, po upływie roku kalendarzowego, na który zostały uchwalone i po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok, obejmującego ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu oraz zaliczek uiszczanych na ich pokrycie (art. 29 ust 1 i 1a ustawy o własności lokali). Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali lub w inny sposób.

Powód nie jest aktualnie członkiem pozwanej wspólnoty. W piśmie z dnia 02 czerwca 2015 r. wezwał pozwaną wspólnotę do rozliczenia się z nim i do zwrotu wpłaconych przez niego zaliczek, które ani to w żaden sposób nie zostały wykorzystane na remonty budynku, w którym znajdują się jego lokale, ani w ogóle w żaden sposób nie zostały spożytkowane. Powód wezwał wspólnotę do rozliczenia się, z uwagi na fakt, że nie jest już członkiem tej wspólnoty i nie mógł wnieść o przyjęcie stosownej uchwały.

Pozwana w piśmie z dnia 15 czerwca 2015 r.- jak twierdzi powód- bezpodstawnie odmówiła powodowi zwrotu wpłaconych przez niego pieniędzy. Pozwana swoją decyzję uargumentowała wskazując, że co prawda wpłacone przez właściciela na konto wspólnoty mieszkaniowej środki stanowią własność właściciela aż do czasu ich wydatkowania zgodnie z przeznaczeniem, jednak nie oznacza to, że właściciel ma prawo żądać ich zwrotu w każdym czasie - na przykład w chwili sprzedaży lokalu. Takie podejście strony pozwanej- zdaniem powoda- jest niezgodne już przede wszystkim z zasadami zawartymi w art. 5 k.c., zgodnie z brzmieniem którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Działanie pozwanej, zgodnie z którym najpierw zostały pobrane od powoda środki, w formie zaliczek na fundusz remontowy, z którego to są zgodnie z właściwymi przepisami dokonywane naprawy części wspólnych należących do wspólnoty, następnie brak spożytkowania tych środków na taki cel, a następnie odmowa ich zwrotu po opuszczeniu wspólnoty przez powoda nie może zasługiwać na zapewnieniu ochrony prawnej, z uwagi, że takie działanie nie jest zgodne przede wszystkim ze wskazanymi zasadami współzycia społecznego.

Ważnym czynnikiem wskazującym na zasadność powództwa jest to, że pozwana właściwie cały czas była świadoma, że pobranych zaliczek nigdy nie spożytkuje na remont budynku, w którym znajdowały się lokale powoda, dlatego, że powód informował pozwaną, że zamierza oddzielić się od wspólnoty, co ostatecznie uczynił.

Dodatkowo należy wskazać, że pozwana wspólnota mieszkaniowa nie podjęła na koniec żadnego roku kalendarzowego żadnej uchwały dotyczącej przeznaczenia środków wpłaconych na jej konto przez pozwanego, które to w żaden sposób nie zostały wykorzystane na cel, na który to były wpłacane. Dlatego zasadnym jest zwrot powodowi należnych mu pieniędzy, które są bez żadnej podstawy w posiadaniu pozwanej.

Powód wskazał, że w przedmiotowej sprawie zarzut pozwanej dotyczący przedawnienia roszczeń powoda nie ma zastosowania z uwagi na fakt, że w przedmiotowej sprawie doszło do przerwania biegu przedawnienia. O przedmiotowe środki toczył się spór, który zakończył wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 08 maja 2013 r., sygn. akt (...).

Pozwana Wspólnota (...) ul. (...) w C., wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania procesowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, nadto złożyła wnioski dowodowe.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, iż zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek uiszczać - do dnia 10 każdego miesiąca z góry - zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną, do których należą m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Mianowicie do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 w/w ustawy: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zwykle wspólnoty uchwalają, że na poczet przyszłych remontów będą wpłacane zaliczki, które mają być gromadzone na tzw. „funduszu remontowym” (termin nieustawowy, ale powszechnie stosowany). Jest oczywiste, że rozliczenie z tych zaliczek (coroczne, obowiązkowe - art. 29 ust. w/w ustawy) nie może polegać na zwrocie niewykorzystanych kwot, gdyż w przeciwnym razie tworzenie funduszu remontowego nie miałoby żadnego sensu, ponieważ gromadzenie środków na kosztowny remont lub modernizację trwa zazwyczaj długo, nawet kilka lat.

Wydatki na remonty to z reguły duże sumy przekraczające możliwości pokrycia ich z bieżących środków. W związku z tym wspólnota mieszkaniowa ma dwie możliwości: albo zaciągnąć kredyt, gdy przyjdzie konieczność dokonania remontu, albo, przewidując przyszłe remonty, gromadzić środki na ich dokonanie. Wspólnota mieszkaniowa w celu gromadzenia środków na określony cel remontowy, np. wymianę dachu lub przyszłe remonty, może utworzyć w drodze uchwały fundusz remontowy i zobowiązać właścicieli do wnoszenia zaliczek. Jednak zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, mimo ich wpłaty na konto bankowe wspólnoty, stanowią nadal do czasu ich wydatkowania własność właścicieli lokali, a nie wspólnoty. Powód błędnie jednak uważa, że skoro jest właścicielem zaliczek, może żądać ich zwrotu w każdym czasie, na przykład w związku ze sprzedażą lokalu.

Zasadą jest, że wspólnota mieszkaniowa ma obowiązek rozliczenia się z właścicielami lokali z wszystkich zaliczek wpłacanych na poczet pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a więc także na fundusz remontowy. Jednak zgodnie z prawem wspólnota nie jest zobowiązana rozliczyć się w związku ze sprzedażą lokalu. Inaczej mówiąc, sprzedaż lokalu nie powoduje obowiązku wspólnoty do rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną na dzień sprzedaży lokalu. Poza tym należy zwrócić uwagę na specyfikę funduszu remontowego. W większości przypadków wspólnota nie jest w stanie - ze względu na duże koszty remontu - zgromadzić niezbędnych pieniędzy na funduszu remontowym w ciągu roku.

Tak więc niemal wszystkie wspólnoty mieszkaniowe gromadzą środki na funduszach remontowych w okresach wieloletnich, a w konsekwencji rozliczenie z właścicielem wniesionych zaliczek następuje po wykonaniu inwestycji. Zatem rozliczenie, na przykład zaliczek wnoszonych na remont dachu, nastąpi po uzbieraniu niezbędnych środków i wykonaniu remontu, czyli nawet po paru latach. Zaliczki służą gromadzeniu środków na określony cel, a właściciel zgodnie z uchwałą i ustawą o własności lokali jest zobowiązany do ich wnoszenia.

Zwrot dotyczy tylko ewentualnej nadpłaty, czyli pieniędzy pozostałych po realizacji określonego celu, czyli po wydatkowaniu środków.

Wpłacone zaliczki są własnością właściciela lokalu, a zatem uprawnienie do zwrotu nie ma charakteru osobistego, tylko jest związane z własnością lokalu. Prawo do nadpłaty lub zobowiązanie do dopłaty powstaje w określonej chwili (po rozliczeniu), a uprawnionym z tytułu nadpłaty lub zobowiązaniem z tytułu niedopłaty jest aktualny właściciel lokalu. Jak wskazuje bowiem art. 548 § 1 kodeksu cywilnego, to z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą.

Współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) (w tym również Powód) podjęli uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego celem poprawienia bezpieczeństwa i estetyki budynku. W chwili podejmowania decyzji o utworzeniu tego funduszu konieczne były następujące prace remontowe: wymiana dachu, instalacji, kanalizacji, elewacji, orywnowania. Z uwagi na długoletnie postępowania sądowe dotyczące w/w nieruchomości, Wspólnota dokonała jedynie wymiany rynien, i rur kanalizacji. Na pozostałe prace pozwana nie ma jeszcze wystarczających środków, na koncie funduszu remontowego znajduje się kwota ok. 20.000 zł.

Powód od początku (nie chcąc zrozumieć istoty współwłasności), nie chciał uiszczać zaliczek na koszty zarządu nieruchomością. Wspólnota już dwukrotnie musiała występować do Sądu Rejonowego w Chełmnie z powództwem o zapłatę przeciwko powodowi (I Ns (...), I C (...) SO w Toruniu (...)). W piśmie procesowym z dnia 25 marca 2016r. pozwana poparła stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew.

Pozwana wskazała, że przepis art. 29 ustawy o własności lokali nie narzuca obowiązku dokonywania corocznych rozliczeń funduszu remontowego, wskazuje jedynie na taką możliwość, uprawnienie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08.10.2008 r., V CSK 133/08 przyjął, że właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o rozliczeniu nadwyżki przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na koszty zarządu, przez zwrot właścicielom lub w inny sposób. W uchwale tej Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, „że wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, wobec czego może posiadać własny majątek, odrębny od majątków właścicieli lokali. Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozwala zaliczyć środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym do własnego majątku wspólnoty, odrębnego od majątków właścicieli lokali.

Powód odnoszą się do powyższej argumentacji pozwanej wskazaną przez pozwaną w piśmie procesowym z dnia 25 marca 2016 r. i w odpowiedzi na pozew wskazał, że osią sporu jest zwrot zaliczek na fundusz remontowy, których jak słusznie podnosi strona pozwana, pozwany nie chciał nigdy uiszczać, jednak ostatecznie został tego przymuszony wyrokiem sądu. Powód podniósł ponownie, że w skład wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) C. wchodziły dwa oddzielne budynki. Podział lokali w tych budynkach wyglądał tak, że w skład jednego budynku wchodziły tylko i wyłącznie lokale należące do powoda, natomiast w skład drugiego budynku wchodziły lokale należące do pozostałych członków wspólnoty. Jak to znowu trafnie podnosi pozwana fundusz remontowy jest tworzony w celu gromadzenia środków na przyszłe, bliżej nieokreślone prace remontowe dotyczące tzw. części wspólnych nieruchomości należących do wspólnoty (np. dachu, windy, korytarza, etc.). Z uwagi na fizyczny układ nieruchomości wchodzących w skład tej wspólnoty, praktycznie nie występowały części wspólne lokali powoda z pozostałymi lokalami należącymi do wspólnoty, których przyszłe remonty wymagałyby nakładów wspólnych. Tylko i wyłącznie z tego właśnie powodu nie chciał on uiszczać wpłat na fundusz remontowy, bo z praktycznego punktu widzenia nie miało to sensu. Ponadto powód od dawna zamierzał oddzielić się od wspólnoty, co ostatecznie uczynił.

W przedmiotowej sprawie nie doszło do żadnej sprzedaży lokalu, a do sytuacji wręcz odwrotnej - oddzielenia lokali od wspólnoty. Zatem argumentując a contrario w tej sytuacji jedynym racjonalnym rozwiązaniem jest zwrot zaliczek na fundusz remontowy wpłaconych na rzecz odłączonego lokalu/i, ponieważ nie zostały one wydatkowane i nie jest możliwe już wydatkowanie ich w związku z remontem części wspólnych lokalu, na rzecz którego były gromadzone. Kolejnym twierdzeniem pozwanej jest to, że zwrot zaliczek mógłby dotyczyć tylko ewentualnej nadpłaty, czyli pieniędzy pozostałych po realizacji, czyli po wydatkowaniu środków. Taka argumentacja jest kompletnie nietrafiona w przedmiotowym stanie faktycznym. Skoro powód nie jest już członkiem wspólnoty, to niemożliwym jest wydatkowanie środków wpłaconych przez niego na fundusz remontowy wspólnoty na rzecz jego nieruchomości, a tym bardziej niemożliwym jest zwracanie mu jakichkolwiek kwot z tytułu remontów nieruchomości należących do wspólnoty mieszkaniowej, której nie jest członkiem. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego przywołanym przez pozwaną wspólnota mieszkaniowa może posiadać odrębny majątek od majątków właścicieli lokali. Jednakże w odniesieniu do przedmiotowego stanu faktycznego do majątku wspólnoty mieszkaniowej wchodziły środki, które wspólnota posiada bez podstawy prawnej. O ile w momencie ich wnoszenia istniała podstawa prawna gromadzenia środków wpłaconych przez powoda na rzecz funduszu remontowego, gdyż był on członkiem wspólnoty, to w momencie, kiedy przestał być

jej członkiem (z uwagi na wyłącznie nieruchomości ze wspólnoty), to ta podstawa odpadła i wspólnota winna te środki zwrócić.

Sąd ustalił co następuje:

Powód S. K. był do lutego 2015r. był członkiem Wspólnoty (...) ul. (...) w C.. Wspólnota obejmowała 9 odrębnych lokali mieszkalnych. S. K. był właścicielem dwóch z nich. Znajdowały się one w odrębnym budynku usytuowanym się na tej samej działce (działka (...)) co budynek obejmujący pozostałe 7 lokali mieszkalnych. Powód od samego zakupu lokali deklarował odłączenie się od wspólnoty. W dniu 3 grudnia 2006r. na zebraniu wspólnoty ustalono wysokość stawki remontowej i termin jej płatności. W okresie początkowym wspólnota nie domagała się płatności składki remontowej od S. K., gdyż były ustalenia iż odłączy się on od wspólnoty. Gdy to nie następowało, wspólnota wystąpiła do sądu o zapłatę zaległych składek za okres od lipca 2007r. do listopada 2010r., gdzie uzyskała nakaz zapłaty. Nadto Wspólnota uzyskała kolejne orzeczenia przeciwko powodowi z tytułu nieopłaconych składek na fundusz remontowy. Pozwany zasądzone kwoty wpłacał na rzecz pozwanej wspólnoty.

Dowód : - akta sprawy cywilnej I C (...)

W dniu 24 czerwca 2015r. S. K. złożył do sądu Rejonowego w Chełmnie wniosek o zniesienie odrębnej własności lokali (nr (...)) których był właścicielem i zniesienie współwłasności nieruchomości. W wyniku tego postępowania w dniu 23 stycznia 2015r. dokonano częściowego zniesienia współwłasności w ten sposób, że wyodrębniono dwie działki, działkę nr (...) na której usytuowany jest budynek obejmujący 2 lokale mieszkalne i działkę nr, (...) dla budynku obejmującego 7 lokali mieszkalnych. Postanowienie w tym zakresie uprawomocniło się 14 lutego 2015r. Tym samym powód „odłączył” się od wspólnoty , co deklarował od samego początku.

Dowód: - akta Sądu Rejonowego w Chełmnie k.290- 290v

Ogółem powód wpłacił na rzecz wspólnoty kwotę 5610.00 zł. Przez cały okres uczestnictwa powoda we wspólnocie w budynku ,w którym mieściły się jego mieszkania nie było robionych żadnych remontów. Wszelkich koniecznych napraw i remontów powód dokonywał na własny koszt . Pewne remonty były dokonywane w budynku obejmującym 7 mieszkań. Były to drobne remonty. Wspólnota nie podejmowała się przeprowadzania większych remontów z uwagi na wewnętrzne nieporozumienia między członkami , ciągnącymi się procesami sądowymi. Pieniądze wpłacone przez powoda z tytułu składek na fundusz remontowy pozostały niewykorzystane i znajdują się na koncie wspólnoty do tej pory. Pozwana wspólnota przedłożyła podpisane przez E. T. dokumenty dotyczące wydatkowania zgromadzonych funduszy remontowych, z których nie wynika aby środki te były przeznaczone na budynek w którym znajdowały się mieszkania powoda. , że brak jest obowiązku rozliczania się przez wspólnotę z uiszczanych zaliczek i zwracania ich właścicielom

Dowód : - przesłuchanie powoda S. K. k. 58-58v

- przesłuchanie E. M. k.58v-59
- dokumenty przedłożone przez pozwaną k. 66-76

W dniu 2 czerwca 2015r. powód wystosował pismo do pozwanej wspólnoty, wzywając do wypłacenia mu nadpłaty składek na fundusz remontowy w terminie 14 dni.. Powód podkreślił, że środki te nie zostały wykorzystane, pozostają one nienaruszone na koncie wspólnoty. Powód powołał się przy tym na uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie w sprawie I C (...) w którym stwierdzono, że zaliczki podlegają rozliczeniu po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego zarządu za ten rok - art.. 29 ust 1 i la ustawy o własności lokali. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiste w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali winni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki, czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel , czy przez zwrot właścicielom lokali, lub w inny sposób.

Dowód : pismo powoda z dnia 2 czerwca 2015r. k. 19-20 akt

Pozwana w dniu 15 czerwca 2015r. wystosowała do powoda pismo, uznając żądanie powoda za bezpodstawne, nie znajdujące uzasadnienia w okolicznościach faktycznych i prawnych.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 29.1. ustawy z dn. 24 czerwca 1994r o własności lokali zarząd lub zarządca , któremu zarząd nieruchomości wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust.1 jest zobowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej określoną przez wspólnotę mieszkaniową , ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomości wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej

W myśl art.29.1a ustawy okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy. Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, wspólnota nie dokonała rozliczenia wpłaconych a niewykorzystanych zaliczek. Jeżeli suma zaliczek przekraczała poniesione rzeczywiście w danym roku koszty zarządu, właściciele lokali powinni podjąć uchwałę określającą sposób rozliczenia nadwyżki: czy ma to nastąpić przez zaliczenie jej na poczet przyszłych wydatków na ten cel, czy przez zwrot właścicielom lokali , czy też w inny sposób (wyrok SN z dn. 8.10. 2008r. V CSK 133/08. Należy podkreślić, że zaliczki które zostały opłacone przez powoda obejmowały również budynek, w którym znajdowały się dwa lokale mieszkalne będące jego własnością. Zaliczki te nie zostały wykorzystane. Nie podjęto też żadnej uchwały co do ich przeznaczenia. Wobec oddzielenia się powoda od wspólnoty ma on - zdaniem sądu - prawo żądania ich zwrotu. Skoro nie zadecydowano w odpowiedniej formie w formie uchwały,o ich dalszym przeznaczeniu. Mając powyższe na uwadze zasądzono od pozwanej wspólnoty na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 18 czerwca 2015r. do dnia zapłaty (mając na uwadze czternastodniowy termin do zapłaty udzielony przez powoda w wezwaniu z dnia 2 czerwca 2015r k.210).oddalając powództwo w pozostałym zakresie tj. żądania odsetek od dnia 3 czerwca 2015r.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art.98 par1 kpc. Na koszty te składa się opłata sądowa281 zł, opłata kancelaryjna -17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika -1200 zł.