

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 roku w Łodzi

I. sprawy w powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)

przeciwko A. B. (1) i A. B. (2)

o zapłatę kwoty 60.849,98 zł

II. sprawy w powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)

przeciwko A. B. (1) i A. B. (2)

o zapłatę kwoty 24.910,01 zł

I. w sprawie o zapłatę kwoty 60.849,98 zł (sześćdziesiąt tysięcy osiemset czterdzieści dziewięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy):

1. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 46.643,99 zł (czterdzieści sześć tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 176,64 zł (sto siedemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 12 marca 2011 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 128,89 zł (sto dwadzieścia osiem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 2 marca 2010 roku do dnia zapłaty,

c) od kwoty 1.857,49 zł (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt siedem złotych czterdzieści dziewięć groszy) od dnia 9 marca 2010 roku do dnia zapłaty

d) od kwoty 760,38 zł (siedemset sześćdziesiąt złotych trzydzieści osiem groszy) od dnia 13 marca 2010 roku do dnia zapłaty,

e) od kwoty 1.956,37 zł (jeden tysiąc dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych trzydzieści siedem groszy) od dnia 23 marca 2010 roku do dnia zapłaty,

f) od kwoty 1.616,83 zł (jeden tysiąc sześćset szesnaście złotych osiemdziesiąt trzy grosze) od dnia 2 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,

g) od kwoty 2.873,76 zł (dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt sześć groszy) od dnia 17 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,

- h) od kwoty 370,48 zł (trzysta siedemdziesiąt złotych czterdzieści osiem groszy) od dnia 21 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
- i) od kwoty 1.746,45 zł (jeden tysiąc siedemset czterdzieści sześć złotych czterdzieści pięć groszy) od dnia 6 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- j) od kwoty 458,33 zł (czteryście pięćdziesiąt osiem złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 21 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- k) od kwoty 2.365,80 zł (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt groszy) od dnia 18 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- l) od kwoty 1.630,32 zł (jeden tysiąc sześćset trzydzieści złotych trzydzieści dwa grosze) od dnia 8 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- m) od kwoty 2.077,41 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt siedem złotych czterdzieści jeden groszy) od dnia 19 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- n) od kwoty 414,40 zł (czteryście czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 23 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- o) od kwoty 1.798,76 zł (jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt sześć groszy) od dnia 7 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- p) od kwoty 2.906,33 zł (dwa tysiące dziewięćset sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 21 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- q) od kwoty 414,40 zł (czteryście czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 23 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- r) od kwoty 1.314,83 zł (jeden tysiąc trzysta czternaście złotych osiemdziesiąt trzy grosze) od dnia 29 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- s) od kwoty 1.850,35 zł (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych trzydzieści pięć groszy) od dnia 3 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- t) od kwoty 1.832,79 zł (jeden tysiąc osiemset trzydzieści dwa złote siedemdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 24 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- u) od kwoty 414,40 zł (czteryście czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 31 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- v) od kwoty 1.614,20 zł (jeden tysiąc sześćset czternaście złotych dwadzieścia groszy) od dnia 3 września 2010 roku do dnia zapłaty,
- w) od kwoty 1.733,91 zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści trzy złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 10 września 2010 roku do dnia zapłaty,
- x) od kwoty 1.778,47 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt osiem złotych czterdzieści siedem groszy) od dnia 5 października 2010 roku do dnia zapłaty,
- y) od kwoty 414,40 zł (czteryście czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 5 października 2010 roku do dnia zapłaty,
- z) od kwoty 1.685,84 zł (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze) od dnia 14 października 2010 roku do dnia zapłaty,

- aa) od kwoty 414,40 zł (czteryście czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 6 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
- bb) od kwoty 1.435,10 zł (jeden tysiąc czterysta trzydzieści pięć złotych dziesięć groszy) od dnia 6 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
- cc) od kwoty 2.400,02 zł (dwa tysiące czterysta złotych dwa grosze) od dnia 16 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
- dd) od kwoty 414,40 zł (czteryście czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 16 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
- ee) od kwoty 1.276,59 zł (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 7 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- ff) od kwoty 2.070,73 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt złotych siedemdziesiąt trzy grosze) od dnia 14 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- gg) od kwoty 414,40 zł (czteryście czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 14 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- hh) od kwoty 2.026,12 zł (dwa tysiące dwadzieścia sześć złotych dwanaście groszy) od dnia 6 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 6760 zł (sześć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. w sprawie o zapłatę kwoty 24.910,01 zł (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset dziesięć złotych jeden grosz):

1. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 24.891,63 zł (dwadzieścia cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami:

a. od kwoty 2407,67 zł (dwa tysiące czterysta siedem złotych sześćdziesiąt siedem groszy) od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,

b. od kwoty 1510,68 zł (jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,

c. od kwoty 1510,68 zł (jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,

d. od kwoty 976,72 zł (dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) od dnia 14 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,

e. od kwoty 1510,68 zł (jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,

f. od kwoty 1027,37 zł (jeden tysiąc dwadzieścia siedem złotych trzydzieści siedem groszy) od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,

g. od kwoty 1009,83 zł (jeden tysiąc dziewięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty,

h. od kwoty 1510,68 zł (jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 14 października 2011 roku do dnia zapłaty,

- i. od kwoty 1010,70 zł (jeden tysiąc dziesięć złotych siedemdziesiąt groszy) od dnia 15 października 2011 roku do dnia zapłaty,
  - j. od kwoty 1510,68 zł (jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 17 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
  - k. od kwoty 700,77 zł (siedemset złotych siedemdziesiąt siedem groszy) od dnia 17 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
  - l. od kwoty 1510,68 zł (jeden tysiąc pięćset dziesięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 14 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - m. od kwoty 2136,37 zł (dwa tysiące sto trzydzieści sześć złotych trzydzieści siedem groszy) od dnia 16 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - n. od kwoty 2432,50 zł (dwa tysiące czterysta trzydzieści dwa złote pięćdziesiąt groszy) od dnia 21 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty,
  - o. od kwoty 396,02 zł (trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych dwa grosze) od dnia 18 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
  - p. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
  - q. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 13 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
  - r. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - s. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty,
  - t. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 14 października 2011 roku do dnia zapłaty,
  - u. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 17 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
  - v. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 14 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - w. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 19 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,
  - x. od kwoty 414,40 zł (czterysta czternaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 14 marca 2012 roku do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 18,38 zł (osiemnaście złotych trzydzieści osiem złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 maja 2011 roku do dnia zapłaty;
3. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 3662 zł (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. obciąża solidarnie pozwanych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 12.552,30 zł (dwanaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa złote trzydzieści groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków.

***Sygnatura akt II C 920/11***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 maja 2011 roku skierowanym przeciwko pozwany A. B. (1) i A. B. (2), powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), reprezentowana przez pełnomocnika z wyboru w osobie adwokata, wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 60.849,98 złotych, w tym:

- 429,27 zł - częściowo (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 12.03.2011r. do dnia zapłaty;
- 128,89 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 2.03.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.857,49 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 9.03.2010r. do dnia zapłaty;
- 760,38 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 13.03.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.956,37 zł- (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 23.03.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.616,83 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 2.04.2010r. do dnia zapłaty;
- 2.873,76 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 17.04.2010r. do dnia zapłaty;
- 370,48 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 21.03.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.746,45 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 6.05.2010r. do dnia zapłaty;
- 458,33 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 21.05.2010r. do dnia zapłaty;
- 2.365,80 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 18.05.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.630,32 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 8.06.2010r. do dnia zapłaty;
- 2.077,41 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 19.06.2010r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 23.06.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.798,76 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 7.07.2010r. do dnia zapłaty;
- 2.906,33 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 21.07.2010r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 23.07.2010 r. do dnia zapłaty;
- 1.314,83 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 29.07.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.850,35 zł - (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 3.08.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.832,79 zł – 17/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 24.08.2010r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - 38/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 31.08.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.614,20 zł - 64/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 3.09.2010r. do dnia zapłaty;
- 1.733,91 zł - 95/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 10.09.2010 r. do dnia zapłaty;
- 1.778,47 zł - 115/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 5.10.2010 r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - 137/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 5.10.2010 r. do dnia zapłaty;
- 1.685,84 zł - 161/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 14.10.2010 r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - 195/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 6.11.2010 r. do dnia zapłaty;
- 1.435,10 zł - 216/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 6.11.2010 r do dnia zapłaty;
- 2.400,02 zł - 252/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 16.11.2010 r. do dnia zapłaty;

- 414,40 zł - 273/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 16.11.2010 r. do dnia zapłaty;
- 1.276,59 zł - 294/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 7.12.2010 r. do dnia zapłaty;
- 2.070,73 zł - 318/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 14.12.2010 r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - 350/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 14.12.2010 r. do dnia zapłaty;
- 2.026,12 zł - 372/10/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 6.01.2011 r. do dnia zapłaty;
- 1.641,69 zł - 57/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 28.01.2011 r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - 26/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 28.01.2011 r. do dnia zapłaty;
- 1.726,10 zł - 62/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 28.01.2011 r. do dnia zapłaty;
- 854,99 zł - 87/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 11.02.2011 r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - 103/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 19.02.2011 r. do dnia zapłaty;
- 2.006,30 zł - 138/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 19.02.2011 r. do dnia zapłaty;
- 1.758,96 zł - 160/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 21.02.2011 r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł - 192/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 20.03.2011 r. do dnia zapłaty;
- 1.725,06 zł - 217/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 17.03.2011 r. do dnia zapłaty;
- 2.997,06 zł - 237/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 17.03.2011 r. do dnia zapłaty.

Nadto wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami wyodrębnionego samodzielnego lokalu użytkowego o powierzchni 592 m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem w wysokości (...) częściach części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikiem wieczystym przez czas do 11 marca 2089 r. działki gruntu nr (...) z nieruchomości KW nr (...). Dla nieruchomości lokalowej pozwanych prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

Od listopada 2009 roku pozwani nie pokrywali kosztów zarządu nieruchomością wspólną stwierdzonych rachunkami wystawionymi przez powoda, na które składają się koszty: opłat za energię elektryczną, opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, monitoring pożarowy, dozór techniczny, ochrona nieruchomości, sprzątanie, zarządzanie nieruchomością, opłaty za dostarczanie ciepła, wywóz śmieci. Dodatkowo, w związku z wprowadzeniem przez członków powodowej wspólnoty zaliczek na fundusz remontowy – pozwani również nie uiszczają tych zaliczek od kwietnia 2010 r.

Pozwani pomimo wezwania do zapłaty z dnia 31 marca 2011 roku, doręczonego 6 kwietnia 2011 roku nie spełnili świadczenia na rzecz powodowej wspólnoty.

(pozew k. 2-7, pełnomocnictwo k. 9, uchwały k. 12-14)

W dniu 13 czerwca 2011 roku w niniejszej sprawie pod sygn. akt II Nc 584/11 Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k.118-120)

W dniu 14 października 2011 roku pozwani reprezentowani przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pod sygnaturą II Nc 584/11 z dnia 13 czerwca 2011 roku, którym zaskarżyli przedmiotowe orzeczenie w całości i wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani przyznali, że są współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego usytuowanego w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 592 m<sup>2</sup>, a także iż są zobowiązani względem podmiotu zarządzającego do regulowania należności z tytułu zużycia mediów technicznych, konserwacji obiektu, zarządzania nieruchomością. Pozwani stwierdzili nieprawidłowości w wysokości naliczanych opłat, w wyniku nieprawidłowego ustalenia powierzchni nieruchomości stanowiącej własność pozwanych w stosunku do powierzchni całkowitej nieruchomości, a także obciążania ich nienależnymi kwotami z tytułu CO, zużycia wody, energii elektrycznej, wywozu śmieci, obsługi technicznej, uznaniowego wyłączenia z opłat wspólnotowych wybranych powierzchni należących do Instytutu (...).

Pozwani wielokrotnie zwracali się do podmiotu zarządzającego o korektę rachunków oraz ustalenie prawidłowego sposobu obliczania należności, jednak ich uwagi nie zostały uwzględnione. W tej sytuacji pozwani samodzielnie dokonali rozliczenia należnych powódce opłat i wnieśli je na rzecz wspólnoty, dokonując jednocześnie potrącenia wpłacanych należności.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 131-133, pełnomocnictwo k. 134)

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt II C 920/11.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, powódka w piśmie z dnia 23 grudnia 2011 roku podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Podniosła, iż dochodzone należności z tytułu kosztów zarządu zostały ustalone przez wspólnotę mieszkaniową w oparciu o uchwały nr 11/2010 i 12/2010, przyjęte w drodze głosowania, których nigdy skutecznie pozwani nie zaskarżyli. Także uchwała nr 6/2009 roku o utworzeniu funduszu remontowego nie została podważona przez pozwanych. Nadto twierdzenia pozwanych o nieprawidłowym naliczaniu opłat nie zostały w żaden sposób udowodnione.

(odpowiedź na sprzeciw k. 181-183)

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2012 roku, powódka cofnęła powództwo co do kwoty 14.185,99 zł w związku z dokonaniem przez pozwanych częściowej spłaty dochodzonej pozwem należności.

Wskazano, iż pozwani dokonali wpłaty w dniu 23 listopada 2011 roku na kwotę 18.426,28 zł, którą powódka zaliczyła na poczet odsetek i należności głównej wynikającej z rachunków wymagalnych w 2011 roku. W dniu 30 marca 2012 roku pozwani dokonali wpłaty na kwotę 5987,88 zł. Ponadto powódka wyjaśniła, że w pozwie nie uwzględniono wpłaty pozwanych w kwocie 232,63zł. Mając to na uwadze, powódka cofnęła powództwo obejmujące zobowiązania pozwanych wyrażone rachunkami nr: 26/11/FL, 62/11/FL, 103/11/FL, 138/11/FL, 160/11/FL, 192/11/FL, 217/11/FL, 237/11/FL, 5/11/FL (w pozwie omyłkowo podano 57/11/FL), 87/11/FL oraz 232,63 zł z rachunku (...).

(pismo k. 218-219)

Pozwani nie wyrazili zgody na cofnięcie powództwa.

(protokół rozprawy k. 231)

Pozwem z dnia 26 czerwca 2012 roku skierowanym przeciwko pozwanym A. B. (1) i A. B. (2), powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 24.063,63 złotych, w tym:

- 2.407,67 zł – 480/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 11.06.2011r. do dnia zapłaty;
- 1.510,68 zł – 481/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 11.06.2011r. do dnia zapłaty;
- 1.510,68 zł – 543/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 11.07.2011r. do dnia zapłaty;
- 976,72 zł – 565/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 14.07.2011r. do dnia zapłaty;
- 1.510,68 zł – 634/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 11.08.2011r. do dnia zapłaty;
- 1.027,37 zł – 661/11/FV wraz z ustawowymi odsetkami od 11.08.2011 r. do dnia zapłaty;
- 1.009,83 zł – 705/11/FV wraz z ustawowymi odsetkami od 11.09.2011 r. do dnia zapłaty;
- 1.510,68 zł – 798/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 14.10.2011r. do dnia zapłaty;
- 1.010,70 zł – 826/11/FV wraz z ustawowymi odsetkami od 15.10.2011r. do dnia zapłaty;
- 1.510,68 zł – 870/11/FL wraz z ustawowymi odsetkami od 17.11.2011r. do dnia zapłaty;
- 700,77 zł – 943/11/FV wraz z ustawowymi odsetkami od 17.11.2011r. do dnia zapłaty;
- 1.510,68 zł – (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 14.12.2011r. do dnia zapłaty;
- 2.136,37 zł – (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 16.12.2011r. do dnia zapłaty;
- 2.432,50 zł – (...) wraz z ustawowymi odsetkami od 21.01.2012r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 370/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 18.05.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 434/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 11.06.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 516/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 13.07.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 609/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 11.08.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 732/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 11.09.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 773/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 14.10.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 902/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 17.11.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 976/11/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 14.12.2011r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 97/12/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 19.02.2012r. do dnia zapłaty;
- 414,40 zł – 264/12/FR wraz z ustawowymi odsetkami od 14.03.2012r. do dnia zapłaty.

Nadto wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż dochodzona pozwem kwota stanowi sumę niepokrytych przez pozwanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną stwierdzonych rachunkami wystawionymi przez powódkę, na które

składają się koszty: opłat za energię elektryczną, opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, monitoring pożarowy, dozór techniczny, ochrona nieruchomości, sprzątanie, zarządzanie nieruchomością, opłaty za dostarczanie ciepła, wywóz śmieci. Dodatkowo, w związku z wprowadzeniem przez członków powodowej wspólnoty zaliczek na fundusz remontowy – pozwani również nie uiszczają tych zaliczek.

Pozwani pomimo wezwania do zapłaty z dnia 15 grudnia 2011 roku, doręczonego tego samego dnia, nie spełnili świadczenia na rzecz powodowej wspólnoty.

(pozew k. 276-278v, pełnomocnictwo k. 280, uchwała k. 283, k. 320)

W dniu 23 sierpnia 2012 roku w niniejszej sprawie pod sygn. akt II Nc 914/12 Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k.430-431)

W dniu 17 września 2012 roku pozwani reprezentowani przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pod sygnaturą II Nc 914/12, którym zaskarżyli przedmiotowe orzeczenie w całości i wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wnieśli także o połączenie przedmiotowej sprawy ze sprawą toczącą się pod sygnaturą akt II C 920/11.

Pozwani podnieśli, że w dniu 30.03.12r. administracja powodowej wspólnoty wydała im zaświadczenie, z którego wynika, że powód na ten dzień ustalił wysokość zadłużenia pozwanych na kwotę 75.987,88zł. O ocenie pozwanych powód mógłby ewentualnie żądać w przedmiotowej sprawie kwoty 9150,02 zł, co wynika z wyliczenia 75.987,88zł (kwota objęta zaświadczeniem)– 5987,88zł (kwota wpłacona przez pozwanych w dniu 30.03.12r.) – 60.849,98zł (kwota objęta pozwem w sprawie II C 920/11). Według pozwanych, powód nie zna dokładnie stanu ich zadłużenia. Według pozwanych dochodzone należności mogą dotyczyć okresu wcześniejszego, co spowodowane być mogło niewłaściwym sposobem naliczania opłat.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 435-437, pełnomocnictwa k. 438, k. 439)

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt II C 790/12.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, powódka w piśmie z dnia 10 października 2012 roku podtrzymała powództwo w całości oraz przyłączyła się do wniosku pozwanych o połączenie spraw do wspólnego rozpoznania.

Powódka podała, że pisemne oświadczenie o zadłużeniu, o którym mowa w sprzeciwie odnosiło się tylko do zadłużenia objętego sporem w sprawie II C 920/11. Zostało wydane z uwagi na planowane zbycie lokalu.

Powódka wyjaśniła, iż należności z tytułu kosztów zarządu, dochodzone przez wspólnotę mieszkaniową w tej sprawie, zostały ustalone w oparciu o uchwały nr 11/2010 i 12/2010, za przyjęciem których opowiedzieli się członkowie wspólnoty w drodze głosowania, w tym także pozwany. W przepisany terminie powołane uchwały (jak również uchwała nr 6/2009 ustanawiająca fundusz remontowy) nie zostały przez pozwanych zaskarżone.

(odpowiedź na sprzeciw k. 448-450)

Postanowieniem z dnia 19 października 2012 roku Sąd połączył sprawę II C 790/12 ze sprawą II C 920/11 do wspólnego rozpoznania pod sygnaturą II C 920/11.

(postanowienie k. 451)

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2015 roku pozwani ponosili, że wpłaty dokonywane przez pozwanych w latach 2010-2011 powódka zaliczała na okresy wcześniejsze (za lata 2007-2009, z którymi pozwani się nie zgadzali). Ich zdaniem należy zatem dokonać całkowitego rozliczenia należności za lata 2007-2011.

(pismo k. 605-606)

Na rozprawie w dniu 29 września 2016 roku pozwani podnosili, że upatrują nieprawidłowości naliczenia opłat w tym, że za lata 2009- maj 2012 były one naliczane nieprawidłowo, mimo uchwał, nie był do końca respektowany udział pozwanych określony w akcie notarialnym. Jest to ostatecznie jedyny zarzut podnoszony przez pozwanych. Podnieśli, iż nie ma dowodu na to, że lata 2007-2009 były nieprawidłowo rozliczane. Wnosili o uwzględnienie opinii biegłej księgowej przy wydaniu orzeczenia, wskazując że opinia ta uwzględnia faktyczne zadłużenie pozwanych. Podtrzymali oświadczenie o niewyrażeniu zgody na częściowe cofnięcie powództwa.

(protokół rozprawy k. 726, k. 728)

Pismem z dnia 25 października 2016 roku pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu z dnia 26 czerwca 2012 roku wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 24.891,63 złotych wraz z odsetkami ustawowymi jak oznaczonymi w treści tego pozwu, z tą modyfikacją iż w pozycji dotyczącej faktury (...) prawidłowa kwota od której winny być naliczane odsetki ustawowe wynosi 396,02 zł (zamiast 414,40 zł).

W piśmie z dnia 9 grudnia 2016 roku powódka wskazała, iż żądanie kwoty 396,02 zł z faktury nr (...) opiekującej na kwotę 414,40 zł, wynika z faktu częściowej zapłaty przez pozwanych w wysokości 18,38 zł na poczet tej faktury.

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2016 roku powódka cofnęła powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 18,38 zł.

Powódka wyjaśniła również, iż pierwotnie dochodzona pozwem z dnia 26 czerwca 2012 roku kwota to 24.910,01 zł, która stanowi sumę poszczególnych należności wynikających z przedłożonych faktur. Błędnie oznaczono w tym pozwie tylko wartość przedmiotu sporu.

(pismo k. 730-730v, pismo k. 760-761, protokół rozprawy k. 762-763)

W piśmie z dnia 30 listopada 2016 roku pozwani podnieśli, że żądanie powódki rozszerzające powództwo o kwotę 828 zł uległo przedawnieniu i z tych względów wnoszą o oddalenie powództwa w tej części.

(pismo k. 758)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Instytut (...) będący użytkownikiem wieczystym działki gruntu oznaczonej numerem 87/3 położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz właścicielem wniesionego na niej budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomości w udziale wynoszącym 92/100 części, ustanowił odrębną własność lokalu zlokalizowanego na dziesiątym piętrze tego budynku, o powierzchni 592 m<sup>2</sup>, składającego się z 21 pomieszczeń, 2 korytarzy i ubikacji, wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o nr 87/3 oraz prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. A. i A. małżonkowie (...) do wspólności ustawowej zakupili przedmiotowy lokal wraz z prawami z nimi związanymi w dniu 19 marca 1999 roku. Dla nieruchomości lokalowej pozwanych prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta nr (...). Pozwani sprzedali przedmiotowy lokal w dniu 2 kwietnia 2012 roku.

(akt notarialny rep. A nr 5/99 k. 137-140, odpis księgi wieczystej k. 15-23, akt notarialny k. 45)

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) powstała w maju 2009 roku. Początkowo administrowaniem budynku zajmowała się firma (...), a następnie od 1 sierpnia 2010 roku firma (...). Członkami

zarządu wspólnoty byli A. Z., A. B. (1), J. A., J. M. (1). Zarząd wspólnoty współpracował z administratorem budynku. Administrator dokonywał rozliczeń w oparciu o uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Pozwany A. B. (1) w pierwszym kwartale 2010 roku zrezygnował z funkcji członka zarządu.

Faktury kosztowe nie wymagały zatwierdzenia przez zarząd. Większość faktur wynikała z umów zawartych przez zarząd, tak w przypadku ochrony, administrowania, wywozu śmieci, wszelkich mediów.

Instytut (...) jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) od 1 lipca 2007 roku. Poprzedni współwłaściciel T. nie przekazał Instytutowi inwentaryzacji. Na przestrzeni lat Instytut dysponował różną ilością głosów z powodu sprzedaży lokali. Zasady rozliczeń były dopracowywane i zmieniały się od czasu istnienia Wspólnoty, w tym rozliczenia kosztów zużycia mediów.

(zeznania pozwanego k. 727- 728 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 224-226 i 230-231, zeznania świadków: J. M. (2) k. 227-228, J. A. k. 228-229, R. R. k. 229-230, T. M. k. 230, M. R. k. 270-272)

Pozwani obciążani byli opłatami na rzecz powodowej wspólnoty z tytułu kosztów zarządu i opłat na fundusz remontowy w wysokości określonej w uchwały podejmowane na zgromadzeniu członków wspólnoty, które nie były zaskarżone przez pozwanych.

W dniu 29 czerwca 2009 roku zgromadzenie członków powodowej wspólnoty podjęło uchwałę nr 3/2009, która weszła w życie z dniem 1 czerwca 2009 roku, dotyczącą rozliczania kosztów eksploatacji przedmiotowej nieruchomości proporcjonalnie do wielkości użytkowanej powierzchni danego lokalu.

W dniu 29 czerwca 2009 roku zgromadzenie członków powodowej wspólnoty podjęło uchwałę nr 6/2009 w sprawie utworzenia funduszu remontowego Wspólnoty.

W dniu 2 czerwca 2010 roku zgromadzenie członków powodowej wspólnoty podjęło uchwałę nr 11/2010 w sprawie wprowadzenia poprawki do pkt 4 zasad rozliczenia energii elektrycznej nt/ „założone zużycie energii elektrycznej przez windy wynosi = 7000 kWh i przypada na poszczególnych właścicieli z wyłączeniem banku”.

W dniu 2 czerwca 2010 roku zgromadzenie członków powodowej wspólnoty podjęło uchwałę nr 12/2010 w sprawie przyjęcia przez wspólnotę zasad rozliczenia kosztów eksploatacji za rok 2009 i 2010 z uwzględnieniem poprawki dot. zużycia energii elektrycznej przez windy.

Według przyjętych w 2009r i 2010r zasad rozliczeń na całkowite zużycie energii elektrycznej w wieżowcu składa się zużycie energii elektrycznej w lokalach posiadających liczniki i lokalach nieopomiarowanych. Założono, że zużycie energii elektrycznej na powierzchnie i urządzenia wspólne wynosi (...) i kwotę tę rozdziela się na właścicieli lokali w wieżowcu. Założone zużycie energii elektrycznej przez windy (7000 kWh) rozliczane było na poszczególnych właścicieli z wyłączeniem banku. Odejmując od całkowitego zużycia energii elektrycznej przypadającego na nieruchomość przy ul. (...) zużycie energii wyliczone dla wieżowca otrzymywano zużycie energii w budynku produkcyjnym.

Budynek wysoki i budynek produkcyjny posiadają odrębne wodomierze, co oznacza, iż kwota faktury wystawiona przez (...) na całą nieruchomość począwszy od 1 stycznia 2010 roku dzielona była proporcjonalnie do wskazań wodomierzy. Zużycie wody części wspólnej wieżowca ustalono na 10 m<sup>3</sup>. Zużycie wody w lokalach posiadających wodomierze ustalano według wskazań wodomierzy. Zużycie wody przypadające na lokale nieopomiarowane otrzymywano po odjęciu od zużycia przypadającego na wieżowiec 10 m<sup>3</sup> oraz sumy wskazań liczników lokali opomiarowanych, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej. Powierzchnia Instytutu (...) liczona była następująco: powierzchnia zajmowana przez Instytut = 4679,45 m<sup>2</sup>, powierzchnia wydzierżawiana (bez liczników) = 2167,85m<sup>2</sup>, powierzchnia (...) (bez liczników) = 529,25m<sup>2</sup>.

Rozliczenie energii cieplnej od 1 stycznia 2010 roku ustalono w ten sposób, że oba budynki rozliczane były razem, zaś bank rozliczany był tylko od powierzchni wspólnej. Ustalono wskaźnik mocy zamówionej na część technologiczną 9,03% i wskaźnik mocy zamówionej na powierzchnie wspólne 12,74%. Po otrzymaniu faktury wyodrębniono kwotę z faktury przypadającą na część technologiczną, kwotę przypadającą na część wspólną. W kwocie przypadającej na część wspólną właściciele partycypowali proporcjonalnie do posiadanych powierzchni. W pozostałej kwocie z faktury partycypowali wszyscy właściciele (z wyjątkiem (...) tj. budynku posiadającego własny węzeł cieplny i banku) proporcjonalnie do posiadanych powierzchni. Podobnie rozliczano zużycie ciepła, przy czym w okresie nie grzewczym w 100% obciążany był Instytut (...).

W odniesieniu do odpadów komunalnych, każdy z właścicieli nie posiadający odrębnej umowy z odbiorcą odpadów obciążany był opłatą wynoszącą 0,1284 zł/m<sup>2</sup> brutto x zajmowana powierzchnia.

Opłaty za dźwigi właściciele uiszczali proporcjonalnie do posiadanych powierzchni (bez lokali na parterze).

Opłata za nadzór techniczny w 25% z faktury obciążała Instytut (...). Pozostała kwota rozliczana była proporcjonalnie do powierzchni.

Administrowanie, ochrona i utrzymanie czystości były rozliczane proporcjonalnie do udziałów.

Opłata na fundusz remontowy wynosiła 0,70zł/m<sup>2</sup> x powierzchnia przypadająca z aktu notarialnego.

W dniu 27 kwietnia 2011 roku członkowie powodowej wspólnoty postanowili przyjąć regulamin funduszu remontowego dla wspólnoty. Stawka opłat na fundusz remontowy wynosi 0,70zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, z której to kwoty na powierzchnie wspólne przeznaczają się 0,25zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, zaś na powierzchnię posiadanych lokali 0,45zł/m<sup>2</sup>/miesiąc.

(protokoły ze zgromadzenia członków wspólnoty z zał. k. 88-96, k. 97-100, k. 317-320v, k.337-339 zasady rozliczeń kosztów eksploatacji z zał. k. 101-115, zeznania pozwanego k. 226 k. 727, plan gospodarczy z zał. k. 321-330, opinia uzupełniająca biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami k. 556-577 )

Powierzchnia użytkowa lokalu pozwanych w dacie zakupu przedmiotowego lokalu została określona jako 592m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa budynku jako 21.652m<sup>2</sup>. Udział pozwanych w przedmiotowej nieruchomości został wówczas ustalony na poziomie 2.734158 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z wykonaną na zlecenie zarządu wspólnoty (...) 270 w Ł. inwentaryzacją budynku powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosiła 15.549,53 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa lokalu pozwanych, po skorygowaniu, wynosiła 520,57 m<sup>2</sup>. Prawidłowo obliczony udział pozwanych wynosił 3,347818 %.

Powodowa wspólnota rozliczała pozwanych według udziału wynoszącego 2,73% (czasem 2,74%), a nie według faktycznego 3,3478%.

(zestawienie udziałów współwłaścicieli k. 253-254, akt notarialny rep. A nr 5/99 k. 137-140, opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami k. 482-489)

Uchwałą nr 33/2013 roku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) postanowili w oparciu o inwentaryzację architektoniczno-budowlaną budynku biurowego, budynku produkcyjno – magazynowego oraz budynku magazynowo - biurowego sporządzoną przez Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Ł. sporządzoną w marcu 2012 roku z późniejszymi korektami, dokonać zmiany powierzchni użytkowej lokali oraz wysokości udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych we współwłasności nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...), którą stanowią prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz te części budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Mocą tej uchwały

zmieniono powierzchnię użytkową lokalu objętego księgą wieczystą nr (...) na 536,69 m<sup>2</sup> oraz udział w częściach wspólnych na (...) części.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 15.606,21 m<sup>2</sup>.

(akt notarialny Rep. A nr (...) k. 686-707)

Pozwani nie uiszczali powódce należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat za fundusz remontowy zaś ich zadłużenie z tego tytułu aktualnie wynosi:

1. za okres od marca 2010 roku do marca 2011 roku, kwotę 46.643,99 zł z ustawowymi odsetkami:

- a) od kwoty 176,64 zł od dnia 12 marca 2011 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 128,89 zł od dnia 2 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 1.857,49 zł od dnia 9 marca 2010 roku do dnia zapłaty
- d) od kwoty 760,38 zł od dnia 13 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
- e) od kwoty 1.956,37 zł od dnia 23 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
- f) od kwoty 1.616,83 zł od dnia 2 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- g) od kwoty 2.873,76 zł od dnia 17 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- h) od kwoty 370,48 zł od dnia 21 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
- i) od kwoty 1.746,45 zł od dnia 6 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- j) od kwoty 458,33 zł od dnia 21 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- k) od kwoty 2.365,80 zł od dnia 18 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- l) od kwoty 1.630,32 zł od dnia 8 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- m) od kwoty 2.077,41 zł od dnia 19 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- n) od kwoty 414,40 od dnia 23 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- o) od kwoty 1.798,76 zł od dnia 7 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- p) od kwoty 2.906,33 zł od dnia 21 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- q) od kwoty 414,40 zł od dnia 23 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- r) od kwoty 1.314,83 zł od dnia 29 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- s) od kwoty 1.850,35 zł od dnia 3 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- t) od kwoty 1.832,79 zł od dnia 24 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- u) od kwoty 414,40 zł od dnia 31 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- v) od kwoty 1.614,20 zł od dnia 3 września 2010 roku do dnia zapłaty,

- w) od kwoty 1.733,91 zł od dnia 10 września 2010 roku do dnia zapłaty,
  - x) od kwoty 1.778,47 zł od dnia 5 października 2010 roku do dnia zapłaty,
  - y) od kwoty 414,40 zł od dnia 5 października 2010 roku do dnia zapłaty,
  - z) od kwoty 1.685,84 zł od dnia 14 października 2010 roku do dnia zapłaty,
  - aa) od kwoty 414,40 zł od dnia 6 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
  - bb) od kwoty 1.435,10 zł od dnia 6 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
  - cc) od kwoty 2.400,02 zł od dnia 16 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
  - dd) od kwoty 414,40 zł od dnia 16 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
  - ee) od kwoty 1.276,59 zł od dnia 7 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
  - ff) od kwoty 2.070,73 zł od dnia 14 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
  - gg) od kwoty 414,40 zł od dnia 14 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
  - hh) od kwoty 2.026,12 zł od dnia 6 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty;
2. za okres od maja 2011 do marca 2012 roku kwotę 24.891,63 zł z ustawowymi odsetkami:
- y. od kwoty 2407,67 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
  - z. od kwoty 1510,68 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
  - aa. od kwoty 1510,68 zł od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
  - bb. od kwoty 976,72 zł od dnia 14 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
  - cc. od kwoty 1510,68 zł od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - dd. od kwoty 1027,37 zł od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - ee. od kwoty 1009,83 zł od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty,
  - ff. od kwoty 1510,68 zł od dnia 14 października 2011 roku do dnia zapłaty,
  - gg. od kwoty 1010,70 zł od dnia 15 października 2011 roku do dnia zapłaty,
  - hh. od kwoty 1510,68 zł od dnia 17 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
  - ii. od kwoty 700,77 zł od dnia 17 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
  - jj. od kwoty 1510,68 zł od dnia 14 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - kk. od kwoty 2136,37 zł od dnia 16 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
  - ll. od kwoty 2432,50 zł od dnia 21 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty,
  - mm. od kwoty 396,02 zł od dnia 18 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
  - nn. od kwoty 414,40 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,

- oo. od kwoty 414,40 zł od dnia 13 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
- pp. od kwoty 414,40 zł od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- qq. od kwoty 414,40 zł od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty,
- rr. od kwoty 414,40 zł od dnia 14 października 2011 roku do dnia zapłaty,
- ss. od kwoty 414,40 zł od dnia 17 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
- tt. od kwoty 414,40 zł od dnia 14 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- uu. od kwoty 414,40 zł od dnia 19 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,
- vv. od kwoty 414,40 zł od dnia 14 marca 2012 roku do dnia zapłaty.

Naliczanie opłat należnych z tytułu poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną przy ulicy (...) w Ł. przypadających na lokal pozwanych w okresach marzec 2010 - marzec 2011 oraz czerwiec 2011 - marzec 2012 przeprowadzono prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi uchwałami wspólnoty.

(opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami k. 482-490, opinie pisemne uzupełniające biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami k. 556-577 wraz z załącznikami k. 578-601, k. 642-652, z załącznikami k. 653-690, k. 662-665, z załącznikami k. 666-713, ustna uzupełniająca opinia biegłego k. 725-726, rachunki k. 47-87, k. 553-555, potwierdzenia wpłat k. 220,221, informacje o zaksięgowaniu wpłat k. 284-285v, rachunki i faktury k. 286-309, opinia biegłej z zakresu rachunkowości k. 525-535 wraz z załącznikami k. 536-538, 541-546)

Pozwani dokonali wpłat na rachunek powódki: w dniu 23 listopada 2011 roku w kwocie 18.426,28 złotych wskazując, że wpłata jest dokonywana tytułem zapłaty łącznej za okres 1.01.2011r do 30.09.2011r za udział w kosztach eksploatacji, zużycia mediów, funduszu remontowego, zarządu wg wykazu, oraz 30 marca 2012 roku w kwocie 5.987,88 złotych, wskazując, że wpłata dokonywana jest tytułem zaległego czynszu za 2011 rok.

Wpłata pozwanych z dnia 23 listopada 2011 roku w wysokości 18.426,28 złotych została zaliczona na zaległości wynikające z rachunków numer: 26/11/FL, 62/11/FL, 103/11/FL, 138/11/FL, 160/11/FL, 192/11/FL, 217/11/FL, 237/11/FL.

Wpłata pozwanych z dnia 30 marca 2012 roku w wysokości 5.987,88 złotych została zaliczona na zaległości wynikające z rachunków numer: 5/11/FL, 87/11/FL, co do kwoty 232,63zł z rachunku numer (...) oraz częściowo w kwocie 18,38 zł z rachunku nr (...).

Powódka prawidłowo rozliczyła kwoty wpłat pozwanych z 23 listopada 2011 roku oraz 30 marca 2012 roku.

(potwierdzenia wykonania operacji bankowych k. 220, 221, opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami k. 482-490, opinia biegłej z zakresu rachunkowości k. 525-535, wyjaśnienia powódki k. 218v-219, k. 760)

Na dzień 7 kwietnia 2012 roku zaległości pozwanych względem powodowej wspólnoty wynosiły łącznie kwotę 83.303,91 złotych, w tym niezapłacone faktury 71.535,62 zł, odsetki z tytułu zapłaconych nieterminowo faktur 1,44 zł, odsetki wyliczone na dzień 26.03.2012 roku 11.766,85 zł.

(opinia biegłej z zakresu rachunkowości k. 525-535 wraz z załącznikami k. 536-538, 541-546)

Wezwaniem z dnia 31 marca 2011 roku powódka wezwała pozwanego A. B. (1) do zapłaty kwoty 60.849,98zł wraz z ustawowymi odsetkami od wyszczególnionych w wezwaniu kwot, w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 6 kwietnia 2011 roku.

Wezwaniem z dnia 15 grudnia 2011 roku powódka wezwała pozwanego A. B. (1) do zapłaty kwoty 21.118,67 zł z tytułu kosztów zarządu i należności za media wraz z ustawowymi odsetkami od wyszczególnionych w wezwaniu kwot, oraz kwoty 3315,20zł tytułem należności za fundusz remontowy w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 15 grudnia 2011 roku.

(wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru k. 43-46, wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru k. 284-284v)

W dniu 30 marca 2012 roku administrator powodowej wspólnoty poinformował pozwanych na piśmie, że ich zadłużenie na ten dzień wynosi 75.987,88zł plus odsetki ustawowe.

(pismo k. 441, zeznania świadka E. R. k. 461-462)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dokumentów, zeznań świadków oraz w części zeznań pozwanego.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego w tej części, gdy podważał prawidłowość dokonywanych przez powódkę rozliczeń należności przypadających na współwłaścicieli. Zeznania pozwanego w tym zakresie nie znalazły oparcia pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności w opiniach biegłych, których wiadomości specjalne były przydatne dla dokonania ustaleń istotnych w tej części dla rozstrzygnięcia.

Sąd przyznał moc dowodową opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami. Wprawdzie strona pozwana zgłaszała zastrzeżenia do niej, jednak biegły w uzupełniających opiniach pisemnych oraz ustnej ustosunkował się do nich w całości i wystarczająco. Biegły wielokrotnie wskazywał, że zarzuty strony pozwanej dotyczące rozliczeń dokonywanych przez powodową wspólnotę nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym bezzasadne okazały się zarzuty pozwanych dotyczące rozliczania opłat za energię elektryczną, wodę, centralne ogrzewanie i inne, do których biegły wyczerpująco odniósł się w opiniach uzupełniających.

Wobec braku pełnej dokumentacji źródłowej dotyczącej okresu przed 2009 rokiem, nie było możliwości weryfikacji stanowiska pozwanych dotyczącego tego okresu. Jak jednak słusznie zauważył biegły J. K. (k. 569) pozwany będąc członkiem zarządu powodowej wspólnoty w latach 2009 – 2010, nie wnosił żadnych uwag co do prawidłowości rozliczeń lat poprzednich.

Dodatkowo biegły podkreślił, iż nie zasadne są twierdzenia pozwanych podniesione na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 roku, iż do rozliczania należności opłat pozwanych przyjmowano zawyżoną wielkość udziału przypadającego pozwanym w częściach wspólnych nieruchomości.

Jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia, Sąd oddalił wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami na okoliczność pełnych kosztów według systemu przyjętego przez pozwanych (k.726). Biegły wypowiedział się zgodnie z tezą dowodową zakreśloną postanowieniem, a następnie ustosunkował się do wątpliwości pozwanych. Wnioski opinii są logiczną konsekwencją dokonanych przez biegłego ustaleń i ich analizy, oraz są wystarczające w ocenie Sądu dla dokonania ustaleń w sprawie.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw zarządzania nieruchomościami, zgłoszony w piśmie z dnia 1 grudnia 2016 roku (k. 734).

Przede wszystkim należy zaznaczyć, że ostatnią opinią uzupełniającą – na rozprawie – biegły złożył w dniu 29 września 2016 roku. Strony mogły na rozprawie poprzez zadanie pytań biegłemu wyjaśnić wątpliwości dotyczące opinii. Pismo z zastrzeżeniami do opinii biegłego złożone dopiero 1 grudnia 2016 roku, potraktować należało jako zmierzające do przedłużenia postępowania, zwłaszcza, że po wydaniu opinii pełnomocnik pozwanych nie wnosił o udzielenie mu terminu do zajęcia stanowiska w związku z wydaną opinią czy też do złożenia dodatkowych dokumentów.

Odnosząc się do metodyki sporządzania opinii, należy wskazać, że jest ona prawidłowa. Biegły K. wskazał, jakie dokumenty stanowiły podstawę jego ustaleń, a także sposób dochodzenia do wniosków końcowych.

Zgodnie z przepisem art. 286 k.p.c. Sąd może żądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, może też w razie potrzeby żądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Powołany przepis nie precyzuje jak należy rozumieć pojęcie „w razie potrzeby”. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się jednak, iż chodzi tu o takie sytuacje, gdy opinia złożona przez biegłego jest niejasna lub niepełna, wewnętrznie sprzeczna, albo gdy opinia pisemna jest rozbieżna z opinią ustną biegłego. W rozpoznawanej sprawie żadna z wymienionych sytuacji nie miała miejsca. Opinia biegłego jest przekonująca i dostatecznie wyjaśnia zagadnienie stanowiące przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie.

Opinia biegłej sądowej A. W. z zakresu rachunkowości nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd oparł się na opinii biegłej ustalając aktualne zadłużenie pozwanych względem powodowej wspólnoty, z tym zastrzeżeniem, że na stronie 9 opinii (k.530) biegła podając wartość należności z faktury (...) wskazała 1857,79 zł, podczas gdy kwota żądana przez powódkę wynosiła 1857,49 zł i odpowiadała wartości określonej w rachunku (k. 555).

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Odnosząc się w pierwszej kolejności do sformułowania żądania pozwu z dnia 26 czerwca 2012 roku, dokonanego ostatecznie na rozprawie w dniu 15 grudnia 2016 roku, wskazać należy, że powyższego nie należy w ocenie Sądu traktować jako rozszerzenia żądania pozwu, a jedynie jako sprecyzowanie żądania pierwotnie zakreślonego. Z treści pozwu zarejestrowanego pierwotnie pod sygn. akt II Nc 914/12 wynika bowiem, że żądanie powódki obejmowało kwotę 24.910,01 zł, która stanowiła sumę poszczególnych kwot wynikających z powołanych rachunków tj. należności częściowych, od których były żądane odsetki ustawowe. Jedynie kwota główna została określona omyłkowo, co powódka sprostowała w odpowiedzi na wezwanie z dnia 13 października 2016 roku (k.729).

Powódka w niniejszej sprawie dokonała dwukrotne cofnięcia powództwa w części: tj. w piśmie z dnia 19 kwietnia 2012 roku, bez zrzeczenia się roszczenia co do kwoty 14.185,99 zł w związku z dokonaniem przez pozwanych częściowej spłaty dochodzonej pozvem należności, oraz na rozprawie w dniu 15 grudnia 2016 roku – ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 18,38zł.

Skuteczność cofnięcia pozwu normuje art. 203 k.p.c.. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku.

Powódka cofnęła pozew co do kwoty 14.185,99 zł bez zrzeczenia się roszczenia po rozpoczęciu rozprawy. Pozwani nie wyrazili zgody na cofnięcie powództwa, i z tych też względów należy uznać cofnięcie powództwa przez powódkę za nieskuteczne. Powyższe determinowało wydanie rozstrzygnięcia merytorycznego w odniesieniu także co do tej kwoty objętej żądaniem pozwu.

Cofnięcie powództwa co do kwoty 18,38 zł nastąpiło ze zrzeczeniem się roszczenia, co oznacza, że w tej części powódka skutecznie cofnęła powództwo.

Uznając, że cofnięcie pozwu co do kwoty 18,38zł nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współzycia społecznego, nie zmierza również do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., Sąd umorzył w tej części postępowanie w sprawie, orzekając jak w pkt II pdpkt 2 wyroku.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodziła od pozwanych zapłaty z tytułu rozliczenia opłat za okres od marca 2010 do marca 2011 oraz od czerwca 2011 roku do marca 2012 roku za zarządzanie nieruchomością, w tym opłat eksploatacyjnych i opłat za fundusz remontowy wynikający z faktu, że pozwani byli właścicielami lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ulicy (...) w Ł., w powodowej wspólnocie, w oznaczonym okresie.

Pozwani nigdy nie kwestionowali sposobu ustalania wysokości zaliczek – nie skarżyli przyjętych uchwał.

Stosownie do treści art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /t.j. Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm./, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zgodnie z art. 14 tej ustawy, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1.wydatki na remonty i bieżącą konserwację, 2.opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, 3.ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, 4.wydatki na utrzymanie porządku i czystości, 5.wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Kwota zaliczki, jaką uiszczać mają poszczególni właściciele powinna być znana, a kwota ta powinna być ustalana w relacji do kosztów ponoszonych na utrzymanie nieruchomości wspólnej, gdyż wpłacana przez właścicieli lokali zaliczka ma służyć pokryciu tylko takich kosztów (por. art. 15 ust. 1 u.w.l.).

Stosownie do brzmienia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali "pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach." Oznacza to m.in., że wszelkie koszty co do zasady właściciele ponoszą w przeliczeniu na udziały w nieruchomości wspólnej. Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwani posiadają zaległość wobec powódki w wysokości zasądzonej w pkt I pdpkt 1 i pkt II pdpkt 1 wyroku. Powyższe wynika z dokumentów przedłożonych do akt przez powódkę tj. uchwał, oraz wstawionych w oparciu o nie rachunków i faktur. Biegła z zakresu rachunkowości, na podstawie wszystkich zgromadzonych w aktach dokumentów, w nie budzący wątpliwości sposób ustaliła wysokość zaległości pozwanych. Sami pozwani mimo, że wnosili o oddalenie powództwa, potwierdzili, że w takiej kwocie jaka wynika z opinii biegłej posiadają zadłużenie względem powódki. Biegły z zakresu zarządzania nieruchomością potwierdził prawidłowość ustalania poszczególnych opłat na rzecz wspólnoty w oparciu o obowiązujące uchwały oraz prawidłowość dokonywanych rozliczeń.

Powództwo w zakresie żądanej kwoty 60.849,98zł zostało oddalone w części tj. ponad kwotę 46.643,99 zł (wraz z odsetkami od poszczególnych należności częściowych), która stanowiła ostatecznie nieuregulowane zobowiązanie pozwanych za okres od marca 2010 do marca 2011 roku. Oddalenie powództwa dotyczyło kwoty 14.185,99zł, co do której pozwani nie wyrazili zgody na cofnięcie powództwa oraz kwoty 20 zł (wynikającej z rachunku (...)), gdyż po cofnięciu o kwotę 232,63 zł należność żądana wynosiła 196,64zł, zaś należna (jak wynika z opinii biegłej ds. rachunkowości) wynosi 176,64zł k. 530.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481§1 k.c. i zasądził je zgodnie z żądaniem. Pozwani mieli świadomość terminowego regulowania opłat miesięcznych, oraz wynikających z rozliczenia należności za media. Nadto byli wzywani przez powódkę do zapłaty zaległości przez wniesieniem pozwu.

Orzeczenie o kosztach procesu w obu połączonych sprawach Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu. W niniejszej sprawie Sąd uwzględnił powództwo, dlatego też to pozwani są tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązani są zwrócić powódce poniesione przez nią koszty procesu. Mimo oddalenia powództwa w części, w tym zakresie pozwanych należy traktować jako stronę przegrywającą proces, gdyż dotyczyło ono w przeważającej części należności uiszczonych w toku postępowania.

W skład kosztów należnych powódce w sprawie o zapłatę kwoty 60.849,98zł wchodzi: opłata sądowa od pozwu w wysokości 3043 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł i opłata od wniosku o udzielenie zabezpieczenia 100zł.

W skład kosztów należnych powódce w sprawie o zapłatę kwoty 24.910,01 zł wchodzi: opłata sądowa od pozwu w wysokości 1245 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2400 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

W zakresie ustalania wynagrodzenia pełnomocnika powódki Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt. 5 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013 poz. 461 t.j.). Natomiast o wysokości opłaty od pełnomocnictwa Sąd orzekał na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku „o opłacie skarbowej” - Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zm.

Koszty tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa wyniosły 12.552,30zł i stanowiły należne biegłemu wynagrodzenie nie pokryte z zaliczek pozwanych.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 623), Sąd obciążył pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotą 12.552,30 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków.