

*Sygn. akt I C 154/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2014 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

**Protokolant:** Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **A. P. i J. P. (1)**

przeciwko **D. L. i T. P. (1)**

**o zapłatę i eksmisję**

I. zasądza od pozwanej D. L. na rzecz powoda J. P. (1) kwotę 148 913,52 zł (sto czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych 52/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

#.

- 3 310,05 zł od dnia 11 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 873,19 zł od dnia 11 lutego 2009 roku do dnia zapłaty;
- 5 044,86 zł od dnia 11 marca 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 129,98 zł od dnia 11 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 352,16 zł od dnia 11 maja 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 905,30 zł od dnia 11 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 905,30 zł od dnia 11 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 905,30 zł od dnia 11 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 352,16 zł od dnia 11 września 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 905,30 zł od dnia 11 października 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 351,93 zł od dnia 11 listopada 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 897,03 zł od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 957,31 zł od dnia 11 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 159,14 zł od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 694,58 zł od dnia 11 marca 2010 roku do dnia zapłaty;

- 3 912,89 zł od dnia 11 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 514,40 zł od dnia 11 maja 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 971,84 zł od dnia 11 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 034,08 zł od dnia 11 lipca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 026,02 zł od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 456,95 zł od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 945,84 zł od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 421,11 zł od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 904,84 zł od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 919,27 zł od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 986,27 zł od dnia 11 lutego 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 711,89 zł od dnia 11 marca 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,95 zł od dnia 11 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 515,60 zł od dnia 11 maja 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,95 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 979,45 zł od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,45 zł od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 493,10 zł od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,95 zł od dnia 11 października 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 492,63 zł od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,45 zł od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej D. L. na rzecz powódki A. P. kwotę 148 913,52 zł (sto czterdzieści osiem tysięcy dziewięćset trzynaście złotych 52/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 3 310,05 zł od dnia 11 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 873,19 zł od dnia 11 lutego 2009 roku do dnia zapłaty;
- 5 044,86 zł od dnia 11 marca 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 129,98 zł od dnia 11 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 352,16 zł od dnia 11 maja 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 905,30 zł od dnia 11 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty;

- 3 905,30 zł od dnia 11 lipca 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 905,30 zł od dnia 11 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 352,16 zł od dnia 11 września 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 905,30 zł od dnia 11 października 2009 roku do dnia zapłaty;
- 4 351,93 zł od dnia 11 listopada 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 897,03 zł od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty;
- 3 957,31 zł od dnia 11 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 159,14 zł od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 694,58 zł od dnia 11 marca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 912,89 zł od dnia 11 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 514,40 zł od dnia 11 maja 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 971,84 zł od dnia 11 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 034,08 zł od dnia 11 lipca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 026,02 zł od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 456,95 zł od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 945,84 zł od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4 421,11 zł od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 904,84 zł od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3 919,27 zł od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 986,27 zł od dnia 11 lutego 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 711,89 zł od dnia 11 marca 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,95 zł od dnia 11 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 515,60 zł od dnia 11 maja 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,95 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 979,45 zł od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,45 zł od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 493,10 zł od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty;
- 3 976,95 zł od dnia 11 października 2011 roku do dnia zapłaty;
- 4 492,63 zł od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia zapłaty;

- 3 976,45 zł od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanego T. P. (1) na rzecz powoda J. P. (1) kwotę 75 925,11 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych 11/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 3 593,79 zł od dnia 11 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 792,72 zł od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 366,01 zł od dnia 11 marca 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 603,09 zł od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 5 621,67 zł od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 309,94 zł od dnia 11 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 936,36 zł od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 615,73 zł od dnia 11 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 982,56 zł od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 430,81 zł od dnia 11 października 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 394,16 zł od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 834,68 zł od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 422,12 zł od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty;
- 3 788,90 zł od dnia 11 lutego 2013 roku do dnia zapłaty;
- 7 300,38 zł od dnia 11 marca 2013 roku do dnia zapłaty;
- 3 554,29 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;
- 5 325,40 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty;
- 3 052,50 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty;

IV. zasądza od pozwanego T. P. (1) na rzecz powódki A. P. kwotę 75 925,11 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych 11/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 3 593,79 zł od dnia 11 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 792,72 zł od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 366,01 zł od dnia 11 marca 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 603,09 zł od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 5 621,67 zł od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 309,94 zł od dnia 11 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 936,36 zł od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty;

- 3 615,73 zł od dnia 11 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 982,56 zł od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 430,81 zł od dnia 11 października 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 394,16 zł od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty;
- 3 834,68 zł od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- 4 422,12 zł od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty;
- 3 788,90 zł od dnia 11 lutego 2013 roku do dnia zapłaty;
- 7 300,38 zł od dnia 11 marca 2013 roku do dnia zapłaty;
- 3 554,29 zł od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;
- 5 325,40 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty;
- 3 052,50 zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty;

V. nakazuje pozwanemu T. P. (1), aby opuścił, opróżnił i wydał powodom J. P. (1) i A. P. lokal użytkowy nr (...) położony w budynku we W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...);

VI. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

VII. zasądza od pozwanej D. L. na rzecz powodów J. P. (1) i A. P. kwoty po 4 835,66 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

VIII. zasądza od pozwanego T. P. (1) na rzecz powodów J. P. (1) i A. P. kwoty po 1 154,720 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IX. nakazuje powodom J. P. (1) i A. P., aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwoty po 3 780,34 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych;

X. nakazuje pozwanym D. L. i T. P. (1), aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwoty po 10 220,92 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych.

Sygnatura akt I C 154/12

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 24 lutego 2010 r., modyfikowanym pismami procesowymi z dnia 31 marca 2011 r. (k. 181-184), 20 grudnia 2011 r., (k. 304-307), 11 czerwca 2012 r. (k. 336-351), 27 sierpnia 2012 r. (k. 619-622), 25 lutego 2013 r. (k. 652-654) i ostatecznie sprecyzowanym pismem z dnia 17 czerwca 2013 r. (k. 728-738) powodowie A. P. i J. P. (1) wniosli o zasądzenie od pozwanej D. L. kwot po 195 012,93 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 4176,73 zł od dnia 11 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,
- 4849,87 zł od dnia 11 lutego 2009 r. do dnia zapłaty,
- 7839,58 zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty,
- 5288,78 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- 5773,24 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty,
- 4808,92 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty,
- 5132,80 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty,
- 4808,92 zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- 5769,92 zł od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty,
- 4808,92 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty,
- 5789,42 zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty,
- 4819,32 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- 4941,29 zł od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5737,45 zł od dnia 11 lutego 2010 r. do dnia zapłaty,
- 6367,67 zł od dnia 11 marca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5233,78 zł od dnia 11 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 6321,41 zł od dnia 11 maja 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5951,91 zł od dnia 11 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5231,65 zł od dnia 11 lipca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5824,26 zł od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5354,42 zł od dnia 11 września 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5200,16 zł od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty,
- 6272,55 zł od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5156,65 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 5305,53 zł od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5410,96 zł od dnia 11 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,
- 6976,94 zł od dnia 11 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5357,80 zł od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 6528,92 zł od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5357,80 zł od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5398,92 zł od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5395,92 zł od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5357,80 zł od dnia 11 września 2011 r. do dnia zapłaty,

- 5357,80 zł od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty,
- 7104,92 zł od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
- 5395,92 zł od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,

a nadto o zasądzenie od pozwanego T. P. (1) kwot po 111 985,36 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 5357,30 zł od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5640,96 zł od dnia 11 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,
- 6878,34 zł od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5233,15 zł od dnia 11 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 8443,36 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5372,59 zł od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5359,46 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5263,67 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5260,33 zł od dnia 11 września 2012 r. do dnia zapłaty,
- 4891,70 zł od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty,
- 4862,64 zł od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
- 5776,87 zł od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 7625,37 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5466,86 zł od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- 6956,15 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 11318,60 zł od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 6437,29 zł od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5840,72 zł od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty.

Powodowie domagali się także nakazania pozwanym D. L. i T. P. (1) opróżnienia, opuszczenia i wydania wraz ze wszelkimi osobami i rzeczami ich reprezentującymi lokalu użytkowego nr (...), położonego w budynku we W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu powyższego żądania powodowie podnieśli, że na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na podstawie umowy najmu z 31 lipca 2007 r. powodowie zobowiązali się oddać na rzecz pozwanej D. L. w najem część lokalu użytkowego o powierzchni 195 m<sup>2</sup> w celu prowadzenia w nim przez pozwaną działalności gastronomiczno – rozrywkowej, w zamian za co pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powodów miesięcznie czynszu najmu w kwocie 912,00 zł netto, a także wszystkich kosztów utrzymania lokalu oraz wszystkich innych kosztów związanych z działalnością lokalu, w szczególności świadczeń na rzecz Wspólnoty Lokalowej, podatku od nieruchomości oraz wszelkich innych kosztów obciążających wynajmującego. Powyższe

świadczenia miały być uiszczane przez pozwaną na rzecz powodów w terminie do dziesiątego każdego miesiąca za dany miesiąc. Powodowie podnieśli, że na podstawie powyższej umowy zobowiązali się zaniechać wymiaru czynszu najmu oraz kosztów eksploatacji do dnia 31 grudnia 2008 r. Pismem z dnia 22 października 2008 r., na podstawie art. 685<sup>1</sup> k.c. powodowie wypowiedzieli pozwanej dotychczasową wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu do kwoty 7 000,00 zł netto, która to zmiana nastąpiła wraz z upływem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. z upływem 31 grudnia 2008 r. Mając powyższe na uwadze powodowie uznali, że od 1 stycznia 2009 r. wysokość należnego im czynszu najmu wynosi kwotę 8540,00 zł brutto w wymiarze miesięcznym. Powodowie przedstawili także sposób obliczenia należności za każdy miesiąc, poczynawszy od stycznia 2009 r., przy uwzględnieniu czynszu najmu i kosztów eksploatacyjnych im należnych oraz wpłat dokonywanych przez pozwanych.

Uzasadniając żądanie eksmisji w stosunku do pozwanej D. L. (pismo procesowe z dnia 31 marca 2011 r., k. 181-184) powodowie wskazali, że pismem z dnia 12 sierpnia 2009 r. złożyli pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z 31 lipca 2007 r., przy czym stanowisko to podtrzymali w całości także w piśmie z dnia 14 lutego 2011 r. Przyczyną powyższego wypowiedzenia dokonanego na podstawie punktu 10 umowy z dnia 31 lipca 2007 r. było ponadmiesięczne opóźnienie pozwanej w zapłacie czynszu najmu wynikającego z tejże umowy najmu.

Wobec przekazania w dniu 3 stycznia 2012 r. spornego lokalu przez pozwaną D. L. pozwanemu T. P. (1), pismem z dnia 20 grudnia 2011 r. (k. 304-307) powodowie rozszerzyli żądanie eksmisji także na T. P. (1), wnosząc o wezwanie go do udziału w sprawie, a następnie wnosząc o zasądzenie od niego na ich rzecz czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres zajmowania przez niego spornego lokalu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 maja 2010 r. (k. 76-82) pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kwoty 7200,00 zł kosztów zastępstwa adwokackiego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Jednocześnie „na wypadek uznania przez Sąd skuteczności wypowiedzenia wysokości czynszu najmu umowy z dnia 31 lipca 2007 r.” pozwana wniosła o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. nieważności oświadczenia zawartego na piśmie z dnia 22 października 2008 r. o zmianie stawki czynszu miesięcznego na kwotę 7 000,00 zł plus koszty oraz zasądzenie od pozwanych wzajemnie na rzecz powódki wzajemnej kosztów procesu, w tym kwoty 7217,00 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwana przyznała, że zawarła z powodami w dniu 1 maja 2007 r. umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) na czas oznaczony od 1 maja 2007 r. do 30 czerwca 2016 r., której treść strony następnie zmieniły umową z dnia 31 lipca 2007 r. Pozwana zaprzeczyła, aby kiedykolwiek skutecznie została przez powodów podwyższona wysokość umówionego czynszu najmu, podnosząc, że wypowiedzenie wysokości czynszu najmu zawartego na czas oznaczony nie było możliwe z uwagi na zapisy umowy, zgodnie z którymi czynsz miał się zmieniać na skutek waloryzacji z początkiem każdego roku kalendarzowego o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych według danych GUS za rok poprzedni. Powyższa regulacja wyłączała zdaniem pozwanej możliwość innego podwyższania wysokości czynszu najmu w trakcie trwania umowy. Pozwana podniosła także, że wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2009 r. Sąd Rejonowy dla Śródmieścia w sprawie o sygnaturze IX C 49/09 oddalił powództwo powodów przeciwko pozwanej o jej eksmisję ze spornego lokalu uznając, że rozwiązanie umowy najmu z 31 lipca 2007 r. na skutek jednostronnego oświadczenia o jej wypowiedzeniu przed upływem okresu jej trwania było bezskuteczne. Zarzuciła także, że powodowie nie wystawiali pozwanej faktur VAT na kwotę 7 000,00 zł netto poczynawszy od stycznia 2009 r., a zatem obecnie domaganie się zapłaty powyższej kwoty jako czynszu najmu stanowi oczywiste nadużycie. Podniosła także, że nieuzasadnione jest obciążanie jej kosztami wynikającymi z zarządu całą nieruchomości powodów położoną we W. przy ul. (...) o powierzchni 416 m<sup>2</sup>, podczas gdy pozwana zajmowała jedynie powierzchnię 195 m<sup>2</sup>. Pozwana podniosła także zarzut nieważności oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu z dnia 22 października 2007 r. z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego podwyższenia czynszu o około 750% stawki ustalonej umownie.

Zarządzeniem z dnia 14 września 2010 r. Przewodniczący w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia zwrócił pozwanej pozew wzajemny (k. 120).



Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wezwał T. P. (1) do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (k. 594).

W odpowiedzi na pozew pozwany z dnia 11 lipca 2012 r. (k. 598-601) T. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powodów kosztami procesu.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwany zaprzeczył, jakoby pozostawał wobec powodów w opóźnieniu z zapłatą czynszu najmu za sporny lokal użytkowy bądź opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu. Wskazał, że powyższy lokal zajmuje na podstawie umowy najmu z dnia 31 lipca 2007 r. ustalającej warunki stosunku najmu oraz umowy z dnia 28 listopada 2011 r. zawartej przez niego z pozwaną D. L.. Podniósł także, że nie zgadza się z twierdzeniami powodów, jakoby wysokość czynszu ustalonego w umowie najmu z 31 lipca 2007 r. na kwotę 920,00 zł została przez nich skutecznie wypowiedziana pozwanej D. L. i podwyższona do kwoty 8050,00 zł. Pozwany podniósł, że gdyby tak w rzeczywistości miało być, to nie byłoby żadnego sensu prowadzenia w spornym lokalu działalności gospodarczej, albowiem średni miesięczny przychód z tej działalności nie wystarczałby nawet na zapłatę czynszu najmu. Zarzucił także, że powodowie bezpodstawnie domagają się od niego całości należności z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...), skoro zajmuje on tylko powierzchnię 195 m<sup>2</sup> lokalu, którego powierzchnia całkowita wynosi 419 m<sup>2</sup>.

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

W dniu 27 kwietnia 2007 r. powodowie A. P. i J. P. (1) kupili od spółki (...) sp. z o.o. w C. samodzielny niemieszkalny lokal nr (...), składający się z sali sprzedaży, sali produkcyjnej, czterech magazynów, wc i piwnicy o łącznej powierzchni 419,00 m<sup>2</sup>, położonego w budynku przy ul. (...) we W., dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością powyższego lokalu związany był udział wynoszący 1119/10000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i w prawie użytkowania wieczystego działki, objętej księgą wieczystą, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2007 r. sporządzona w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...) przed notariuszem A. O., Rep. A nr (...), k. 14-17; zawiadomienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków z dnia 9 sierpnia 2007 r., k. 18)

W dniu 31 lipca 2007 r. powodowie zawarli z pozwaną D. L. umowę najmu, na mocy której powodowie udostępnili pozwanej powierzchnię około 195 m<sup>2</sup> w lokalu położonym we W. przy ul. (...) w celu prowadzenia działalności gastronomiczno – rozrywkowej od dnia 1 maja 2007 r. do dnia 30 czerwca 2016 r., za co mieli pobierać czynsz w wysokości 912,00 zł netto miesięcznie. Do czynszu miał być doliczony podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej (pkt 1 i 2 Umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 31 lipca 2007 r., k. 19-20)

Strony ustaliły, że faktury za czynsz będą wystawiane przez powodów po 1/2 wartości czynszu, przy czym czynsz będzie płatny jako kwota łączna z obu faktur przelewem lub gotówką, nie później niż do dziesiątego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc na podstawie wystawionych faktur (pkt 3 i 4 Umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 31 lipca 2007 r., k. 19-20)

W punkcie 6 Umowy strony ustaliły, że wszystkie koszty utrzymania lokalu oraz wszystkie inne koszty związane z działalnością lokalu miały być ponoszone przez pozwaną. Wpłata na rzecz Wspólnoty Lokalowej, podatek od nieruchomości oraz ewentualnie inne koszty obciążające powodów, miały być co miesiąc doliczane do czynszu w wysokości dokonywanych wpłat (refakturowane).

(dowód: umowa najmu z dnia 31 lipca 2007 r., k. 19-20)

W Umowie powodowie zagwarantowali zachowanie stałych kosztów lokalu (czynsz + refakturowane koszty eksploatacyjne) do dnia 31 grudnia 2008 r. z zastrzeżeniem punktu 8 Umowy. Zgodnie z tym ostatnim z początkiem każdego roku kalendarzowego czynsz miał ulegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych według danych GUS za rok poprzedni (pkt 7 i 8 Umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 31 lipca 2007 r., k. 19-20)

Umowa najmu z dnia 31 lipca 2007 r. została zawarta na czas określony z możliwością wcześniejszego jej rozwiązania z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron z zastrzeżeniem, że powodowie nie mogą wypowiedzieć jej wcześniej niż z dniem 31 grudnia 2008 r. W razie niezapłacenia czynszu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc Umowa mogła ulec natychmiastowemu rozwiązaniu na wniosek powodów (pkt 10 Umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 31 lipca 2007 r., k. 19-20)

Strony ustaliły, że pozwana będzie miała prawo podnajmowania lokalu osobom trzecim po uzyskaniu zgody powodów na piśmie, pod warunkiem dotrzymania przepisów Umowy. Ponadto pozwana mogła też przekazać przedmiot najmu, po wcześniejszym pisemnym zawiadomieniu powodów, osobie wskazanej przez pozwaną w czasie trwania Umowy, bez zgody powodów. Taką sytuację strony uznawały za kontynuację zawartej Umowy (pkt 12 Umowy)

(dowód: umowa najmu z dnia 31 lipca 2007 r., k. 19-20)

Umowa najmu części lokalu położonego we W. przy ul. (...) nie była pierwszą, jaką pozwana zawarła jako jego najemca. Strony zawarły także umowę najmu z dnia 1 maja 2007 r., w której miesięczny czynsz najmu ustalony był na poziomie 1600,00 zł netto. Nadto w umowie tej strony podzieliły między siebie obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania lokalu w ten sposób, że powodowie mieli ponosi podatek od nieruchomości oraz koszty na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)”, a pozwana koszty energii elektrycznej z wyjątkiem kosztu energii za części wspólne, koszty wody i ścieków (refakturowane ryczałtowo) oraz wszystkie inne koszty związane z działalnością lokalu, a nie ponoszone przez powodów. Pozostałe postanowienia umowy odpowiadały tym, jakie strony zawarły później w Umowie z 31 lipca 2007 r.

(dowód: umowa najmu z dnia 1 maja 2007 r., k. 95-96)

W dniu 1 grudnia 2003 r. ówczesny właściciel lokalu położonego we W. przy ul. (...) sp. z o.o. w C. zawarł umowę najmu części tego lokalu o łącznej powierzchni 195 m<sup>2</sup> z B. K. i A. L., prowadzącymi działalność w formie spółki cywilnej pod nazwą (...). Lokal miał być przeznaczony na działalność artystyczno – gastronomiczną. Celem uruchomienia lokalu zgodnie z przeznaczeniem najemcy wyremontowali powyższy lokal użytkowy na własny koszt, przystosowując go do potrzeb działalności, jaką zamierzali w niej prowadzić. W zamian za powyższe umowa najmu została zawarta od razu na okres dziesięciu lat do 31 listopada 2013 r.

(dowód: umowa najmu z dnia 1 grudnia 2003 r., k. 143-144; zeznania świadka M. L., k. 127V; zeznania świadka P. L., k. 146-146V; zeznania świadka A. L., k. 146V)

Ponadto strony ustaliły pięcioletni okres amortyzacji dokonanych inwestycji trwale związanych z lokalem oraz stawki czynszu waloryzowanego przez inflację (pkt 8 i 13 umowy). Ustaliły także, że wysokość czynszu przez okres 5 lat będzie ulegać zmianie wyłącznie o wskaźnik inflacji (według punktu 8 umowy), a po tym okresie przewidziana została możliwość negocjacji czynszu w celu porozumienia obu stron co do jego wysokości (pkt 20 umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 1 grudnia 2003 r., k. 143-144)

W późniejszym czasie, w pierwszych miesiącach 2004 r., ze spółki cywilnej (...) wystąpił A. L., a na jego miejsce wstąpiła pozwana D. L.. Powyższa zmiana została także uwzględniona w treści umowy najmu części lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), z tym że pozostałe jej postanowienia odpowiadały treści umowy najmu z 1

grudnia 2003 r. Po rozwiązaniu spółki cywilnej w lipcu 2006 r. spółka (...) sp. z o.o. w C. zawarła kolejną umowę najmu spornego lokalu wyłącznie z pozwaną D. L. na okres 10 lat, tj. do 30 czerwca 2016 r. W umowie tej zachowany został zapis o niepodwyższaniu wysokości czynszu najmu do końca 2008 r. oraz o rokrocznej waloryzacji czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych według danych za rok poprzedni. Kolejna umowa najmu, już z 1 maja 2007 r. została zawarta po tym, jak powodowie nabyli sporny lokal od spółki (...) sp. z o.o.

(dowód: zeznania świadka B. K., k. 172; przesłuchanie powoda J. P. (1), k. 147V-148; przesłuchanie pozwanej D. L., k. 164V)

W najętej części lokalu pozwana i jej ówczesna współniczka B. K. rozpoczęły prowadzenie działalności po remoncie w 2005 r. Koszt przeprowadzonego remontu wynosił około 100 000,00 zł – 120 000,00 zł.

(dowód: przesłuchanie pozwanej D. L., k. 164V)

W dacie zawierania powyższych umów prezesem zarządu spółki (...) sp. z o.o. w C. był powód J. P. (1).

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 12 maja 2008 r. powodowie wypowiedzieli pozwanej Umowę najmu części lokalu położonego we W. przy ul. (...) z dnia 31 lipca 2007 r. z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 22 października 2008 r., w nawiązaniu do wypowiedzenia Umowy najmu dokonanego w dniu 12 maja 2008 r., działający w imieniu obu powodów J. P. (1) wskazał, że dokonane wypowiedzenie było skutkiem braku odpowiedzi na kilkukrotne propozycje „złożenia pisemnej oferty odnośnie nowej stawki czynszu najmu”. Wskazał także, że nie podziela stanowiska pozwanej, zgodnie z którym Umowa miałaby wygasnąć dopiero po sześciu miesiącach licząc od 31 grudnia 2008 r., jednak wyraził on zgodę na to, aby sporny najem trwał do końca czerwca 2009 r. – jeżeli taka jest wola pozwanej. W takim jednak wypadku powód oświadczył, że z dniem 1 stycznia 2009 r. zmienia stawkę czynszu miesięcznego na kwotę 7000,00 zł netto, pozostawiając bez zmian pozostałe ustalenia Umowy. Pismo z dnia 22 października 2008 r. zostało nadane do pozwanej listem poleconym w dniu 28 października 2008 r. Zostało ono doręczone pozwanej najpóźniej w dniu 31 października 2008 r., kiedy to pozwana w odpowiedzi na nie przygotowała pismo ze wskazaniem, że dokonane wypowiedzenie jest bezskuteczne, a wszelkie próby mające na celu przymuszenie jej do opuszczenia najmowanego lokalu są bezprawne.

(dowód: pismo z dnia 22 października 2008 r., k. 22-23; potwierdzenie nadania pisma z dnia 28 października 2008 r.; uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 13 sierpnia 2009 r., sygnatura akt IX C 49/09, k. 90; przesłuchanie powoda J. P. (1), k. 148; przesłuchanie powódki A. P., k. 148V-149)

Pozwana D. L. nie zgodziła się na podwyższenie czynszu do poziomu wskazywanego przez powodów w piśmie z dnia 22 października 2008 r. Od 2009 r. pozwana płaciła czynsz najmu w wysokości określonej Umową stron z dnia 31 lipca 2007 r. Ponadto pozwana uiszczała na rzecz powodów opłaty za wodę na podstawie odczytu licznika zamontowanego w jej lokalu, obliczając należność stosownie do stawki za 1 m<sup>3</sup> wody stosowanej przez przedsiębiorstwo wodociągów i kanalizacji. Płaciła także opłatę za wywóz śmieci według stawek ustalonych u innych osób korzystających z tej usługi. Koszty energii elektrycznej dostarczane do lokalu pozwana regulowała bezpośrednio dostawcy energii. Pozwana nie płaciła na rzecz powodów żadnych kosztów eksploatacyjnych.

(dowód: zeznania świadka A. L., k. 146V-147; przesłuchanie pozwanej D. L., k. 164V-147; e – protokół z dnia 10 stycznia 2014 r., 01:35:10-01:47:52)

Wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2009 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia oddalił powództwo powodów przeciwko pozwanej o opróżnienie spornego lokalu niemieszkalnego, uznając za nieskuteczne wypowiedzenie

pozwanej Umowy najmu dokonane pismem z dnia 12 maja 2008 r. Apelacja od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 13 stycznia 2010 r. w sprawie o sygnaturze II Ca 1205/09.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 13 sierpnia 2009 r., sygnatura akt IX C 49/09, k. 86-94)

Miesięczne zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media dla lokalu powodów położonego we W. przy ul. (...) wynosiła kwotę 2099,75 zł w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 marca 2009 r. oraz kwotę 2237,84 zł w okresie od 1 kwietnia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r.

(dowód: zaświadczenie Wspólnoty Lokalowej „(...)” nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 18 grudnia 2009 r., k. 26)

W dniu 13 stycznia 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2099,75 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1255,21 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 13 stycznia 2009 r., k. 29; potwierdzenie przelewu z dnia 13 stycznia 2009 r., k. 30)

W dniu 12 lutego 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2099,75 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1255,21 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 lutego 2009 r., k. 31; potwierdzenie przelewu z dnia 12 lutego 2009 r., k. 32)

W dniu 26 lutego 2009 r. powód zapłacił na rzecz (...) SA V. (...) kwotę 1190,00 zł tytułem składki na ubezpieczenie spornego lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych.

(dowód: polisa seria(...) nr (...) z dnia 11 lutego 2009 r., k. 33; potwierdzenie przelewu z dnia 26 lutego 2009 r., k. 34)

W dniu 27 lutego 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 1295,06 zł opłaty za energię ciepłą.

(dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 20 lutego 2009 r., k. 35; faktura VAT nr (...) z dnia 20 lutego 2009 r., k. 36; potwierdzenie przelewu z dnia 27 lutego 2009 r., k. 37)

W dniu 11 marca 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2099,75 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1255,21 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 11 marca 2009 r., k. 38; potwierdzenie przelewu z dnia 11 marca 2009 r., k. 39)

W dniu 16 marca 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 632,36 zł opłaty za energię elektryczną.

(dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 28 lutego 2009 r., k. 42; faktura VAT nr (...) z dnia 28 lutego 2009 r., k. 43; potwierdzenie przelewu z dnia 16 marca 2009 r., k. 44)

W dniu 10 kwietnia 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2231,19 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1386,65 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 kwietnia 2009 r., k. 47; potwierdzenie przelewu z dnia 10 kwietnia 2009 r., k. 48)

W dniu 13 maja 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2244,49 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1399,95 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 13 maja 2009 r., k. 50; potwierdzenie przelewu z dnia 13 maja 2009 r., k. 51)

W dniu 15 czerwca 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 czerwca 2009 r., k. 357; potwierdzenie przelewu z dnia 15 czerwca 2009 r., k. 358)

W dniu 14 lipca 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2925,60 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 2041,06 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji wraz z dopłatą do kosztów ogrzewania.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 lipca 2009 r., k. 360; potwierdzenie przelewu z dnia 14 lipca 2009 r., k. 361)

W dniu 18 sierpnia 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 18 sierpnia 2009 r., k. 363; potwierdzenie przelewu z dnia 18 sierpnia 2009 r., k. 364)

W dniu 11 września 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 11 września 2009 r., k. 367; potwierdzenie przelewu z dnia 11 września 2009 r., k. 368)

W dniu 14 października 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 października 2009 r., k. 370; potwierdzenie przelewu z dnia 14 października 2009 r., k. 371)

W dniu 12 listopada 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 listopada 2009 r., k. 374; potwierdzenie przelewu z dnia 12 listopada 2009 r., k. 375)

W dniu 14 grudnia 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 grudnia 2009 r., k. 378; potwierdzenie przelewu z dnia 14 grudnia 2009 r., k. 379)

W dniu 17 grudnia 2009 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 69,80 zł za należności objęte fakturami nr (...).

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 17 grudnia 2009 r., k. 377)

Podatek od nieruchomości w postaci lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) za 2009 r. wynosił 7687,00 zł. Został on w całości zapłacony przez powoda w dniach 13 marca 2009 r., 15 maja 2009 r., 14 września 2009 r. i 16 listopada 2009 r.

(dowód: decyzja nr (...) Prezydenta W. z dnia 28 stycznia 2009 r., k. 40; potwierdzenie przelewu z dnia 13 marca 2009 r., k. 41; potwierdzenie przelewu z dnia 15 maja 2009 r., k. 51; potwierdzenie przelewu z dnia 14 września 2009 r., k. 366; potwierdzenie przelewu z dnia 16 listopada 2009 r., k. 373)

Oplata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) w części związanej z prawem własności lokalu niemieszkalnego nr (...) za 2009 r. wynosił 966,38 zł. Została ona w całości zapłacona przez powoda w dniu 30 marca 2009 r.

(dowód: zawiadomienie z dnia 24 stycznia 2009 r., k. 45; potwierdzenie przelewu z dnia 30 marca 2009 r., k. 46)

W styczniu 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła powodom łącznie kwotę 2286,28 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu oraz kwotę 1346,28 zł tytułem opłat eksploatacyjnych.

(okoliczność bezsporna)

W lutym 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła powodom łącznie kwotę 1160,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu oraz kwotę 220,00 zł tytułem opłat eksploatacyjnych.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 12 marca 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1160,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu za marzec 2009 r.

(dowód: polecenie przelewu z dnia 12 marca 2009 r., k. 618)

W kwietniu i maju 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła powodom łącznie kwoty po 1160,00 zł, w tym kwoty 940,00 zł tytułem czynszu najmu oraz kwoty 220,00 zł tytułem opłat eksploatacyjnych.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 16 czerwca 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1160,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu i 220,00 zł opłaty za wodę oraz wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 16 czerwca 2009 r., k. 359)

W dniu 15 lipca 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1160,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu i 220,00 zł opłaty za wodę oraz wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 lipca 2009 r., k. 362)

W dniu 17 sierpnia 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1160,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu i 220,00 zł opłaty za wodę oraz wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 17 sierpnia 2009 r., k. 365)

W dniu 31 sierpnia 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1160,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 31 sierpnia 2009 r., k. 369)

W dniu 16 października 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1160,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 16 października 2009 r., k. 372)

W dniu 10 listopada 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1200,00 zł, w tym kwotę 940,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci, a także odsetki liczone od stycznia 2009 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 listopada 2009 r., k. 376)

W dniu 7 grudnia 2009 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1209,00 zł, w tym kwotę 989,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 7 grudnia 2009 r., k. 380)

Pismem z dnia 18 stycznia 2010 r., sprostowany pismem z dnia 8 lutego 2010 r. powodowie złożyli pozwanej oświadczeniu o potrąceniu ich wierzytelności w łącznej kwocie 148 506,48 zł z wierzytelnością pozwanej w łącznej kwocie 3617,00 zł, jaka przysługiwała jej z tytułu kosztów procesu zasądzonych w sprawie zakończonej prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu o sygnaturze II Ca 1205/09. Oznaczając swoją wierzytelność powodowie wskazali, że wynika ona z tytułu niezapłaconego czynszu najmu, zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz rozliczeń z tego tytułu, w tym zaliczek na fundusz remontowy, składki na ubezpieczenie nieruchomości, zaliczek na pokrycie kosztów użytkowania lokalu, podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste – i wynosi na dzień 11 stycznia 2010 r. łącznie kwotę 148 506,48 zł.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 18 stycznia 2010 r., k. 62-63; potwierdzenia nadania, k. 63; zwrotne potwierdzenia odbioru, k. 64; oświadczenie o potrąceniu z dnia 8 lutego 2010 r., k. 65-66; potwierdzenie nadania, k. 65)

Miesięczna zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media dla lokalu powodów położonego we W. przy ul. (...) wynosiła kwotę 2360,83 zł w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 maja 2010 r. oraz kwotę 2399,31 zł w okresie od 1 czerwca 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

(dowód: zaświadczenie Wspólnoty Lokalowej „(...)” nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 2 sierpnia 2010 r., k. 352)

W dniu 12 stycznia 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 stycznia 2010 r., k. 381; potwierdzenie przelewu z dnia 12 stycznia 2010 r., k. 382)

W dniu 12 stycznia 2010 r. powód zapłacił także na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 306,74 zł należności objętych fakturami nr (...).

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 stycznia 2010 r., k. 383)

W dniu 10 lutego 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2237,84 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 lutego 2010 r., k. 390; potwierdzenie przelewu z dnia 10 lutego 2010 r., k. 391)

W dniu 15 lutego 2010 r. powód zapłacił także na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 191,06 zł należności za energię elektryczną.

(dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 20 stycznia 2010 r., k. 392; faktura VAT nr (...) z dnia 20 stycznia 2010 r., k. 393; potwierdzenie przelewu z dnia 15 lutego 2010 r., k. 394)

W dniu 17 lutego 2010 r. powód zapłacił na rzecz (...) SA V. (...) kwotę 980,00 zł tytułem składki na ubezpieczenie spornego lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych.

(dowód: polisa seria (...) nr (...) z dnia 2 lutego 2010 r., k. 395-396; potwierdzenie przelewu z dnia 17 lutego 2010 r., k. 397)

W dniu 19 marca 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2316,96 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1393,30 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji, a także kwotę 79,12 zł opłaty na energię elektryczną.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 19 marca 2010 r., k. 407; potwierdzenie przelewu z dnia 19 marca 2010 r., k. 408; faktura VAT nr (...) z dnia 20 lutego 2010 r., k. 405; faktura VAT nr (...) z dnia 20 lutego 2010 r., k. 406)

W dniu 14 kwietnia 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2360,83 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1516,29 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 kwietnia 2010 r., k. 418; potwierdzenie przelewu z dnia 14 kwietnia 2010 r., k. 419)

W dniu 14 kwietnia 2010 r. powód zapłacił także na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 281,72 zł należności za energię elektryczną.

(dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 20 marca 2010 r., k. 415; faktura VAT nr (...) z dnia 20 marca 2010 r., k. 416; potwierdzenie przelewu z dnia 14 kwietnia 2010 r., k. 417)

W dniu 17 maja 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2360,83 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1516,29 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 17 maja 2010 r., k. 425; potwierdzenie przelewu z dnia 17 maja 2010 r., k. 426)

W dniu 15 czerwca 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2610,61 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1766,07 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji po dokonanych korektach.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 czerwca 2010 r., k. 431; potwierdzenie przelewu z dnia 15 czerwca 2010 r., k. 432)

W dniu 15 czerwca 2010 r. powód zapłacił także na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 143,22 zł należności objętych fakturami nr (...).

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 czerwca 2010 r., k. 433)

W dniu 14 lipca 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2399,31 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1554,77 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji po dokonanych korektach.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 lipca 2010 r., k. 439; potwierdzenie przelewu z dnia 14 lipca 2010 r., k. 440)

W dniu 13 sierpnia 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 3590,53 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 2745,99 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji wraz z należnościami objętymi fakturami nr (...) za energię elektryczną.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 13 sierpnia 2010 r., k. 445; potwierdzenie przelewu z dnia 13 sierpnia 2010 r., k. 446; rozliczenie licznika energii elektrycznej, k. 447; faktura VAT nr (...) z dnia 20 czerwca 2010 r., k. 448; faktura VAT nr (...) z dnia 20 czerwca 2010 r., k. 449; faktura VAT nr (...) z dnia 20 lipca 2010 r., k. 450; faktura VAT nr (...) z dnia 20 lipca 2010 r., k. 451)



W dniu 14 września 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2610,85 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1766,31 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji wraz z należnościami objętymi fakturami nr (...) za energię elektryczną.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 września 2010 r., k. 456; potwierdzenie przelewu z dnia 14 września 2010 r., k. 457; faktura VAT nr (...) z dnia 20 sierpnia 2010 r., k. 458; faktura VAT nr (...) z dnia 20 sierpnia 2010 r., k. 459)

W dniu 12 października 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2436,33 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1591,79 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji wraz z należnościami objętymi fakturami nr (...) za energię elektryczną.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 października 2010 r., k. 464; potwierdzenie przelewu z dnia 12 października 2010 r., k. 465; faktura VAT nr (...) z dnia 20 września 2010 r., k. 466; faktura VAT nr (...) z dnia 20 września 2010 r., k. 467)

W dniu 15 listopada 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2468,11 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1623,57 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji wraz z należnościami objętymi fakturami nr (...) za energię elektryczną.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 listopada 2010 r., k. 472; potwierdzenie przelewu z dnia 15 listopada 2010 r., k. 473; faktura VAT nr (...) z dnia 20 października 2010 r., k. 474; faktura VAT nr (...) z dnia 20 października 2010 r., k. 475)

W dniu 14 grudnia 2010 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2399,31 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1554,77 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 grudnia 2010 r., k. 481; potwierdzenie przelewu z dnia 14 grudnia 2010 r., k. 482)

Powód zapłacił podatek od nieruchomości w postaci lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) za 2010 r. w kwocie 2114,00 zł w dniu 15 marca 2010 r., w kwocie 2114,00 zł w dniu 17 maja 2010 r. oraz w kwocie 2113,00 zł w dniu 15 listopada 2010 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 marca 2010 r., k. 404; potwierdzenie przelewu z dnia 17 maja 2010 r., k. 423V; potwierdzenie przelewu z dnia 15 listopada 2010 r., k. 471)

Oplata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) w części związanej z prawem własności lokalu niemieszkalnego nr (...) za 2010 r. wynosił 966,38 zł. Została ona w całości zapłacona przez powoda w dniu 30 marca 2010 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 30 marca 2010 r., k. 403)

W dniu 11 stycznia 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1202,00 zł, w tym kwotę 982,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 11 stycznia 2010 r., k. 384)

W dniu 9 lutego 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1202,00 zł, w tym kwotę 982,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 9 lutego 2010 r., k. 398)

W dniu 10 marca 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1202,00 zł, w tym kwotę 982,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 marca 2010 r., k. 409)

W dniu 12 kwietnia 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1202,00 zł, w tym kwotę 982,00 zł tytułem czynszu najmu i 170,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 kwietnia 2010 r., k. 420)

W dniu 13 maja 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 982,00 zł tytułem czynszu najmu za maj 2010 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 13 maja 2010 r., k. 427)

W dniu 16 czerwca 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 120,00 zł, w tym kwotę 70,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci za maj 2010 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 16 czerwca 2010 r., k. 434)

W dniu 2 lipca 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 982,00 zł tytułem czynszu najmu za czerwiec 2010 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 2 lipca 2010 r., k. 435)

W dniu 6 sierpnia 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1086,00 zł, w tym kwotę 986,00 zł tytułem czynszu najmu za lipiec 2010 r. oraz 100,00 zł opłaty za wodę i za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 6 sierpnia 2010 r., k. 440)

W dniu 6 września 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1092,00 zł, w tym kwotę 986,00 zł tytułem czynszu najmu za sierpień 2010 r. oraz 110,00 zł opłaty za wodę i za wywóz śmieci w sierpniu 2010 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 6 września 2010 r., k. 452)

W dniu 7 października 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1132,00 zł, w tym kwotę 982,00 zł tytułem czynszu najmu za wrzesień 2010 r. oraz 100,00 zł opłaty za wodę i 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 7 października 2010 r., k. 460)

W dniu 2 listopada 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1186,00 zł, w tym kwotę 986,00 zł tytułem czynszu najmu za październik 2010 r. oraz 150,00 zł opłaty za wodę i 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 2 listopada 2010 r., k. 468)

W dniu 3 grudnia 2010 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1186,00 zł, w tym kwotę 986,00 zł tytułem czynszu najmu za listopad 2010 r. oraz 150,00 zł opłaty za wodę i 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 3 grudnia 2010 r., k. 476)

Miesięczna zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media dla lokalu powodów położonego we W. przy ul. (...) wynosiła kwotę 2437,74 zł w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 28 lutego 2011 r., kwotę 2464,76 zł w marcu 2011 r. oraz kwotę 2490,10 zł w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

(dowód: zaświadczenie Wspólnoty Lokalowej „(...)” nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 11 marca 2011 r., k. 353; zaświadczenie Wspólnoty Lokalowej „(...)” nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 13 maja 2011 r., k. 354)

W dniu 17 stycznia 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 1554,77 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji, a w dniu 25 stycznia 2011 r. kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 25 stycznia 2011 r., k. 493; potwierdzenie przelewu z dnia 17 stycznia 2011 r., k. 494)

W dniu 10 lutego 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2476,17 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1631,63 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 lutego 2011 r., k. 499; potwierdzenie przelewu z dnia 10 lutego 2011 r., k. 500)

W dniu 10 marca 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2464,76 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1620,22 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 marca 2011 r., k. 504; potwierdzenie przelewu z dnia 10 marca 2011 r., k. 505)

W dniu 12 kwietnia 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 kwietnia 2011 r., k. 514; potwierdzenie przelewu z dnia 12 kwietnia 2011 r., k. 515)

W dniu 10 maja 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 maja 2011 r., k. 519; potwierdzenie przelewu z dnia 10 maja 2011 r., k. 520)

W dniu 13 czerwca 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 13 czerwca 2011 r., k. 528; potwierdzenie przelewu z dnia 13 czerwca 2011 r., k. 529)

W dniu 11 lipca 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 11 lipca 2011 r., k. 533; potwierdzenie przelewu z dnia 11 lipca 2011 r., k. 534)

W dniu 11 sierpnia 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 11 sierpnia 2011 r., k. 538; potwierdzenie przelewu z dnia 11 sierpnia 2011 r., k. 539)

W dniu 12 września 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 września 2011 r., k. 543; potwierdzenie przelewu z dnia 12 września 2011 r., k. 544)

W dniu 10 października 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 października 2011 r., k. 548; potwierdzenie przelewu z dnia 10 października 2011 r., k. 549)

W dniu 10 listopada 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 listopada 2011 r., k. 558; potwierdzenie przelewu z dnia 10 listopada 2011 r., k. 559)

W dniu 12 grudnia 2011 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 12 grudnia 2011 r., k. 563; potwierdzenie przelewu z dnia 12 grudnia 2011 r., k. 564)

Powód zapłacił podatek od nieruchomości w postaci lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) za 2011 r. w kwocie 2220,00 zł w dniu 25 marca 2011 r., w kwocie 2220,00 zł w dniu 16 maja 2011 r. oraz w kwocie 2218,00 zł w dniu 10 listopada 2011 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 25 marca 2010 r., k. 506; potwierdzenie przelewu z dnia 16 maja 2011 r., k. 521; potwierdzenie przelewu z dnia 10 listopada 2011 r., k. 557)

Oplata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) w części związanej z prawem własności lokalu niemieszkalnego nr (...) za 2011r. wynosił 966,38 zł. Została ona w całości zapłacona przez powoda w dniu 30 marca 2011 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 30 marca 2011 r., k. 507)

W dniu 3 stycznia 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1236,00 zł, w tym kwotę 986,00 zł tytułem czynszu najmu za grudzień 2010 r. i 200,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 3 stycznia 2011 r., k. 483)

W dniu 21 stycznia 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1290,00 zł, w tym kwotę 1041,00 zł tytułem czynszu najmu za styczeń 2011 r. i 200,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 21 stycznia 2011 r., k. 495)

W dniu 22 lutego 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1156,00 zł, w tym kwotę 1041,00 zł tytułem czynszu najmu za luty 2011 r. i 60,00 zł opłaty za wodę oraz 55,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 22 lutego 2011 r., k. 501)

W dniu 23 marca 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1199,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za marzec 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 55,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 23 marca 2011 r., k. 508)

W dniu 18 kwietnia 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1199,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za kwiecień 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 55,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 18 kwietnia 2011 r., k. 516)

W dniu 6 czerwca 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1154,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za maj 2011 r. i 60,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 6 czerwca 2011 r., k. 522)

W dniu 4 lipca 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1199,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za czerwiec 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 55,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 4 lipca 2011 r., k. 530)

W dniu 2 sierpnia 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1194,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za lipiec 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 2 sierpnia 2011 r., k. 535)

W dniu 5 września 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1200,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za sierpień 2011 r. i 106,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 5 września 2011 r., k. 540)

W dniu 16 września 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1199,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za wrzesień 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 16 września 2011 r., k. 545)

W dniu 10 października 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1199,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za wrzesień 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 października 2011 r., k. 550)

W dniu 10 listopada 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1199,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za wrzesień 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 50,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 listopada 2011 r., k. 560)

W dniu 14 grudnia 2011 r. pozwana D. L. zapłaciła na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1200,00 zł, w tym kwotę 1044,00 zł tytułem czynszu najmu za wrzesień 2011 r. i 100,00 zł opłaty za wodę oraz 56,00 zł za wywóz śmieci.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 grudnia 2011 r., k. 565)

Miesięczna zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media dla lokalu powodów położonego we W. przy ul. (...) wynosiła kwotę 2490,10 zł w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 28 lutego 2012 r., kwotę 2530,12 zł w okresie od 1 marca 2012 r. do 30 kwietnia 2012 r., kwotę 2809,48 zł w okresie od 1 maja 2012 r.

(dowód: zaświadczenie Wspólnoty Lokalowej „(...)” nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 13 maja 2011 r., k. 354; zaświadczenie Wspólnoty Lokalowej „(...)” nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 24 kwietnia 2012 r., k. 355; zaświadczenie Wspólnoty Lokalowej „(...)” nieruchomości przy ul. (...) we W. z dnia 24 kwietnia 2012 r., k. 356)

W dniu 10 stycznia 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2490,10 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1645,56 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 stycznia 2012 r., k. 571; potwierdzenie przelewu z dnia 10 stycznia 2012 r., k. 572)

W dniu 14 lutego 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 3345,74 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 2501,20 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 lutego 2012 r., k. 576; potwierdzenie przelewu z dnia 14 lutego 2012 r., k. 577)

W dniu 14 marca 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2530,12 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1685,58 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 marca 2012 r., k. 581; potwierdzenie przelewu z dnia 14 marca 2012 r., k. 582)

W dniu 10 kwietnia 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2530,12 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1685,58 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 kwietnia 2012 r., k. 588; potwierdzenie przelewu z dnia 10 kwietnia 2012 r., k. 589)

W dniu 14 maja 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2809,00 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1964,46 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 14 maja 2012 r., k. 746; potwierdzenie przelewu z dnia 14 maja 2012 r., k. 747)

W dniu 21 maja 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 1861,21 zł tytułem „wyrównania salda”.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 21 maja 2012 r., k. 749; rozliczenie należności i wpłat z 10 maja 2012 r., k. 750)

W dniu 11 czerwca 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2809,00 zł, w tym kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 1964,46 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 11 czerwca 2012 r., k. 751; potwierdzenie przelewu z dnia 11 czerwca 2012 r., k. 752)

W dniu 10 lipca 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 lipca 2012 r., k. 757)

W dniu 19 lipca 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 527,84 zł tytułem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, objętych notą księgową nr (...).

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 19 lipca 2012 r., k. 758; nota księgową nr (...) z dnia 18 lipca 2012 t., k. 756; pismo zarządcy z dnia 23 maja 2012 r., k. 754)

W dniu 25 lipca 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2760,84 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 25 lipca 2012 r., k. 759; faktura VAT nr (...) z dnia 20 czerwca 2012 r., k. 760; faktura VAT nr (...) z dnia 20 czerwca 2012 r., k. 761; faktura VAT nr (...) z dnia 20 czerwca 2012 r., k. 762; faktura VAT nr (...) z dnia 20 czerwca 2012 r., k. 763)

W dniu 13 sierpnia 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 527,84 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 13 sierpnia 2012 r., k. 765; potwierdzenie przelewu z dnia 13 sierpnia 2012 r., k. 766; nota księgowa nr (...) z dnia 1 lipca 2012 r., k. 767)

W dniu 21 sierpnia 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 1218,78 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 21 sierpnia 2012 r., k. 768; faktura VAT nr (...) z dnia 20 lipca 2012 r., k. 769; faktura VAT nr (...) z dnia 20 lipca 2012 r., k. 770)

W dniu 10 września 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 527,84 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 10 września 2012 r., k. 772; potwierdzenie przelewu z dnia 10 września 2012 r., k. 773; nota księgowa nr (...) z dnia 13 września 2012 r., k. 774)

W dniu 26 września 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 1212,10 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 26 września 2012 r., k. 775; faktura VAT nr (...) z dnia 20 sierpnia 2012 r., k. 776; faktura VAT nr (...) z dnia 20 sierpnia 2012 r., k. 777)

W dniu 11 października 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 527,84 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 11 października 2012 r., k. 782; potwierdzenie przelewu z dnia 11 października 2012 r., k. 783; nota księgowa nr (...) z dnia 1 września 2012 r., k. 784)

W dniu 26 października 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 474,84 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 26 października 2012 r., k. 779; faktura VAT nr (...) z dnia 20 września 2012 r., k. 780; faktura VAT nr (...) z dnia 20 września 2012 r., k. 781)

W dniu 15 listopada 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 527,84 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 listopada 2012 r., k. 789; potwierdzenie przelewu z dnia 15 listopada 2012 r., k. 790; nota księgowa nr (...) z dnia 19 listopada 2012 r., k. 791)

W dniu 26 listopada 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 416,72 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 26 listopada 2012 r., k. 786; faktura VAT nr (...) z dnia 20 października 2012 r., k. 787; faktura VAT nr (...) z dnia 20 października 2012 r., k. 788)

W dniu 17 grudnia 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 844,54 zł zaliczki na fundusz remontowy oraz kwotę 527,84 zł zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 17 grudnia 2012 r., k. 789; potwierdzenie przelewu z dnia 17 grudnia 2012 r., k. 790; nota księgowa nr (...) z dnia 1 listopada 2012 r., k. 798)

W dniu 28 grudnia 2012 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2245,18 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 28 grudnia 2012 r., k. 793; faktura VAT nr (...) z dnia 20 listopada 2012 r., k. 794; faktura VAT nr (...) z dnia 20 listopada 2012 r., k. 795)

Powód zapłacił podatek od nieruchomości w postaci lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) za 2012 r. w kwocie 2315,00 zł w dniu 15 marca 2012 r., w kwocie 2315,00 zł w dniu 15 maja 2012 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 marca 2012 r., k. 584; potwierdzenie przelewu z dnia 15 maja 2012 r., k. 748)

Oplata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) w części związanej z prawem własności lokalu niemieszkalnego nr (...) za 2012 r. wynosił 966,38 zł. Została ona w całości zapłacona przez powoda w dniu 30 marca 2012 r.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 30 marca 2012 r., k. 583)

W dniu 28 listopada 2011 r. pozwana D. L. zawarła z pozwanym T. P. (1) umowę, mocą której z dniem 3 stycznia 2012 r. przeniosła na pozwanego przedmiot najmu wraz z nakładami i wyposażeniem, zgodnie z postanowieniami Umowy najmu z 31 lipca 2007 r. Zawierając powyższą umowę pozwana przyznała, że toczy się z powództwa powodów przeciwko niej niniejsza sprawa. O zawarciu umowy z dnia 28 listopada 2011 r. pozwana pisemnie zawiadomiła powodów.

(dowód: umowa z dnia 28 listopada 2011 r., k. 308-309; pismo pozwanej D. L. z dnia 28 listopada 2011 r., k. 310)

Pismem z dnia 16 stycznia 2012 r. powodowie zawiadomili pozwanego T. P. (1), że wysokość czynszu najmu lokalu została wypowiedziana pozwanej D. L. i po waloryzacji o wskaźnik inflacji wynosi 8050,00 zł netto. Jednocześnie wskazali, że koszty eksploatacyjne za styczeń 2012 r. wynoszą 2490,10 zł oraz wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz łącznie kwoty 10 426,28 zł, należnej im z powyższych tytułów, po uwzględnieniu dokonanej przez pozwanego wpłaty w wysokości 1965,32 zł.

(dowód: pismo powodów z dnia 16 stycznia 2012 r., k. 568)

W dniu 12 stycznia 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz pozostałą kwotę „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 12 stycznia 2012 r., k. 573)

W dniu 14 lutego 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł kwotę „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 14 lutego 2012 r., k. 578)

W dniu 13 marca 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz pozostałą kwotę „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 13 marca 2012 r., k. 585)

W dniu 19 kwietnia 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 19 kwietnia 2012 r., k. 590)



W dniu 6 czerwca 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 6 czerwca 2012 r., k. 753)

W dniu 10 lipca 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 lipca 2012 r., k. 764)

W dniu 10 sierpnia 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł tytułem czynszu najmu, opłaty za wodę, opłaty za wywóz śmieci, podatku od nieruchomości oraz „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 sierpnia 2012 r., k. 771)

W dniu 10 września 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 września 2012 r., k. 778)

W dniu 10 października 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 października 2012 r., k. 785)

W dniu 9 listopada 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 9 listopada 2012 r., k. 792)

W dniu 10 grudnia 2012 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 grudnia 2012 r., k. 799)

W dniu 31 stycznia 2013 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 6948,02 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 31 stycznia 2013 r., k. 801; faktura VAT nr (...) z dnia 20 grudnia 2012 r., k. 802; faktura VAT nr (...) z dnia 20 grudnia 2012 r., k. 803)

W dniu 21 lutego 2013 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 2630,99 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu i zaliczki na poczet kosztów eksploatacji, po odjęciu nadpłaty w kwocie 3421,82 zł.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 21 lutego 2013 r., k. 807; pismo, k. 805; faktura VAT nr (...) z dnia 22 stycznia 2013 r., k. 808; faktura VAT nr (...) z dnia 22 stycznia 2013 r., k. 809; nota księgowa nr (...) z dnia 22 stycznia 2013 r., k. 810)

W dniu 15 marca 2013 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 3267,26 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu i zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 15 marca 2013 r., k. 812; nota księgowa nr (...) z dnia 13 lutego 2013 r., k. 813; faktura VAT nr (...) z dnia 15 lutego 2013 r., k. 814; faktura VAT nr (...) z dnia 15 lutego 2013 r., k. 815)

W dniu 8 kwietnia 2013 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 4540,66 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu i zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 8 kwietnia 2013 r., k. 820; nota księgowa nr (...) z dnia 25 marca 2013 r., k. 823; faktura VAT nr (...) z dnia 25 marca 2013 r., k. 821; faktura VAT nr (...) z dnia 25 marca 2013 r., k. 821)

W dniu 6 maja 2013 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 536,40 zł tytułem zaliczki na poczet kosztów eksploatacji oraz kwotę 1961,63 zł wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu wraz z wyrównaniem salda..

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 6 maja 2013 r., k. 827; potwierdzenie przelewu z dnia 6 maja 2013 r., k. 829; nota księgowa nr (...) z dnia 19 kwietnia 2013 r., k. 828; faktura VAT nr (...) z dnia 19 kwietnia 2013 r., k. 830; faktura VAT nr (...) z dnia 19 kwietnia 2013 r., k. 831; rozliczenie należności i wpłat z dnia 22 kwietnia 2013 r., k. 832)

W dniu 6 czerwca 2013 r. powód zapłacił na rzecz Wspólnoty Lokalowej „(...)” kwotę 3303,39 zł tytułem wydatków ponoszonych przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu i zaliczki na poczet kosztów eksploatacji.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 6 czerwca 2013 r., k. 833; nota księgowa nr (...) z dnia 25 marca 2013 r., k. 834; faktura VAT nr (...) z dnia 10 maja 2013 r., k. 835; faktura VAT nr (...) z dnia 10 maja 2013 r., k. 836)

Powód zapłacił podatek od nieruchomości w postaci lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) za 2013 r. w kwocie 2408,00 zł w dniu 15 marca 2013 r.

(dowód: decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2013 r., k. 817; potwierdzenie przelewu z dnia 15 marca 2013 r., k. 816)

W dniu 22 kwietnia 2013 r. powód zapłacił opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...) w części związanej z prawem własności lokalu niemieszkalnego nr (...) w kwocie 9876,50 zł.

(dowód: potwierdzenie przelewu z dnia 22 kwietnia 2013 r., k. 824)

W dniu 10 stycznia 2013 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł, w tym kwotę 1075,32 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 stycznia 2013 r., k. 804)

W dniu 11 lutego 2013 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1965,32 zł tytułem czynszu.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 11 lutego 2013 r., k. 811)

W dniu 8 marca 2013 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1998,00 zł, w tym kwotę 1108,00 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a nadto kwotę 33,00 zł tytułem „rewaloryzacji czynszu”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 8 marca 2013 r., k. 818; potwierdzenie wpłaty z dnia 8 marca 2013 r., k. 819)

W dniu 10 kwietnia 2013 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1598,00 zł, w tym kwotę 1108,00 zł tytułem czynszu najmu i 100,00 zł opłaty za wodę, 60,00 zł za wywóz śmieci oraz 330,00 zł podatku od nieruchomości.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 kwietnia 2013 r., k. 826)

W dniu 16 kwietnia 2013 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 450,00 zł, w tym kwotę 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej” oraz kwotę 50,00 zł tytułem „waloryzacji czynszu”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 16 kwietnia 2013 r., k. 825)

W dniu 10 czerwca 2013 r. pozwany T. P. (1) wpłacił na rachunek powoda J. P. (1) kwotę 1890,00 zł, w tym kwotę 1100,00 zł tytułem czynszu najmu i 60,00 zł za wywóz śmieci, 330,00 zł podatku od nieruchomości oraz 400,00 zł „na rzecz wspólnoty mieszkaniowej”.

(dowód: potwierdzenie wpłaty z dnia 10 czerwca 2013 r., k. 837)

Wartość wolnorynkowa czynszu najmu powierzchni ok. 195 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), z uwzględnieniem, że jest to lokal przeznaczony na cele gastronomiczne, wynosi 6 500,00 zł.

(dowód: opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. G. z dnia 11 lutego 2013 r., k. 636-647; opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. G. z dnia 20 czerwca 2013 r., k. 838-840)

Powodowie są właścicielami także dalszej części parteru w budynku przy ul. (...) we W., w którym wydzielone są dwa lokale o powierzchniach około 20 m<sup>2</sup> i 220 m<sup>2</sup>. Powodowie lokale te wynajmują, pobierając czynsz najmu w wysokości ponad 40,00 zł za 1 m<sup>2</sup>. Czynsz najmu całego lokalu o powierzchni 220 m<sup>2</sup> wynosi łącznie ponad 8 000,00 zł netto. W lokalach tych najemcy, podobnie jak pozwana, także przeprowadzili remonty we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca lokalu o powierzchni około 20 m<sup>2</sup> poza czynszem nie ponosił dodatkowo kosztów eksploatacyjnych lokalu użytkowego nr (...). Od kwietnia 2010 r. koszty te ponosił częściowo najemca lokalu o powierzchni 220 m<sup>2</sup>, przy czym były one obliczane przez powodów stosownie do najmowanej przez niego powierzchni lokalu. Powodowie pobierali powyższe koszty z tego względu, że nie uiszczala ich pozwana w wysokości należnej za cały lokal użytkowy nr (...). Po połączeniu lokali o powierzchni 20 m<sup>2</sup> i 220 m<sup>2</sup> od lutego 2011 r. powodowie kosztami eksploatacyjnymi obciążają najemcę tego całego lokalu (o powierzchni ok. 240 m<sup>2</sup>) w kwocie odpowiadającej zajmowanej przez niego powierzchni. Koszty eksploatacyjne obliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu użytkowego nr (...) zajmowanego przez powódkę były ponoszone wyłącznie przez powodów.

(dowód: umowa najmu z 15 lipca 2009 r., k. 286-290; umowa najmu z dnia 3 lutego 2011 r., k. 291-292; przesłuchanie powoda J. P. (1), k. 147V; e – protokół z dnia 10 stycznia 2014 r., 01:06:42-01:26:42)

W lokalach sąsiednich, wykorzystywanych także do działalności rozrywkowo – gastronomicznej, położonych na parterze budynku we W. przy ul. (...), stawki czynszu najmu oscylują w granicach od 37,00 zł do ponad 50,00 zł za 1 m<sup>2</sup>. Dodatkowo najemca obciążany jest także obowiązkiem pokrycia wszystkich kosztów eksploatacyjnych.

(dowód: przesłuchanie powoda J. P. (1), e – protokół z dnia 10 stycznia 2014 r., 01:06:42-01:26:42)

Pismem z dnia 12 sierpnia 2009 r. powodowie złożyli pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy najmu z dnia 31 lipca 2007 r. ze skutkiem natychmiastowym, na podstawie punktu 10 Umowy, w związku z niezapłaceniem czynszu najmu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc oraz z zaleganiem przez pozwaną z zapłatą kosztów eksploatacyjnych wynikających z Umowy. Wskazali, że wywiedzenie jest skutkiem zmiany stawki czynszu najmu dokonanej pismem z dnia 22 października 2010 r. na kwotę 7 000,00 zł miesięcznie, obowiązującej od stycznia

2009 r. Jednocześnie powodowie wezwali pozwaną do natychmiastowego opuszczenia i wydania przedmiotu najmu w terminie tygodniowym od otrzymania pisma.

(dowód: pismo powodów z dnia 12 sierpnia 2009 r., k. 185)

Powyższe wypowiedzenie zostało „podtrzymane i ponowione” pismem z dnia 14 lutego 2011 r.

(dowód: pismo powodów z dnia 14 lutego 2011 r., k. 188)

Pismem z dnia 28 września 2009 r. powodowie wzywali pozwaną do wykonania zobowiązania polegającego na zapłacie nieuiszczonego czynszu najmu w wysokości określonej wypowiedzeniem z dnia 22 października 2008 r., a także na zapłacie nieuiszczonych kosztów eksploatacji lokalu stanowiącego przedmiot najmu, w dodatkowo zastrzeżonym terminie, pod rygorem odstąpienia od Umowy najmu. W piśmie z dnia 22 października 2009 r. powodowie złożyli pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od Umowy najmu z dnia 31 lipca 2007 r.

(dowód: pismo procesowe powodów z 22 grudnia 2009 r., k. 205-207)

Pismem z dnia 2 lutego 2010 r. powodowie złożyli pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu z ustalonej wypowiedzeniem z dnia 22 października 2008 r. kwoty 7 000,00 zł na kwotę 7 500,00 zł netto. Nowa stawka miała obowiązywać po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 1 kwietnia 2010 r. Powyższe oświadczenie zostało pozwanej doręczone w dniu 10 lutego 2010 r.

(dowód: oświadczenie z dnia 2 lutego 2010 r., k. 410; potwierdzenie odbioru, k. 411)

Obecnie część lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 195 m<sup>2</sup>, położonego we W. przy ul. (...) zajmuje pozwany T. P. (1). Po przekazaniu mu lokalu w styczniu 2012 r., wraz z kompletem trzech kluczy, pozwana D. L. nie jest we władaniu tego lokalu, nie posiada do niego kluczy, nie ma do niego swobodnego dostępu. Pozwana w lokalu nie przechowuje żadnych swoich rzeczy.

(dowód: przesłuchanie powoda J. P. (1), e – protokół z dnia 10 stycznia 2014 r., 01:06:42-01:26:42; przesłuchanie pozwanej D. L., e – protokół z dnia 10 stycznia 2014 r., 01:35:10-01:47:52; przesłuchanie pozwanego T. P. (1), e – protokół z dnia 10 stycznia 2014 r., 01:47:52-01:56:49)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie pozwanych, którego spełnienia powodowie dochodzą w niniejszym postępowaniu, stanowiło częściowo czynsz najmu, a częściowo odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z części lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), a także żądanie opuszczenia, opróżnienia i wydania powodom spornego lokalu.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jednocześnie po zakończeniu stosunku najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, przy czym obowiązek ten ciąży także na osobie, której najemca oddał rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem (art. 675 § 1 zd. 1 i § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie powodów z pozwaną D. L. łączyła umowa najmu zawarta w dniu 1 maja 2007 r., zmodyfikowana następnie Umową z dnia 31 lipca 2007 r. Na podstawie powyższej Umowy powodowie oddali pozwanej w najem powierzchnię około 195 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) w celu prowadzenia działalności gastronomiczno – rozrywkowej od dnia 1 maja 2007 r. do dnia 30 czerwca 2016 r., za co powodowie mieli pobierać czynsz w wysokości 912,00 zł netto miesięcznie. Strony ustaliły także, że wszystkie koszty utrzymania

lokalu oraz wszystkie inne koszty związane z działalnością lokalu miały być ponoszone przez pozwaną. Zdaniem Sądu powyższa Umowa wygasła jednak z dniem 31 grudnia 2008 r. na skutek wypowiedzenia przez powodów dotychczasowej wysokości czynszu pismem z dnia 22 października 2007 r. Zgodnie z art. 685<sup>1</sup> k.c. wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Z powyższej regulacji wynika, że wypowiedzenie czynszu jest jednostronną czynnością właściciela lokalu. Czynność ta jest skuteczna przy zachowaniu ustawowo określonego okresu wypowiedzenia, przy czym dla spowodowania właściwych dla niej skutków nie wymaga zgody drugiej strony umowy, ani jakiegokolwiek potwierdzenia, np. w postaci zmiany umowy, podpisania przez strony aneksu do umowy dotyczącego nowego czynszu ani spisywania jakichkolwiek porozumień stron na ten temat. Należy przy tym zauważyć, że wysokość czynszu jest istotnym elementem umowy najmu, tym samym element ten wymaga akceptacji najemcy. Jeżeli więc najemca nie wyraża zgody na podwyżkę czynszu (w granicach dozwolonych prawem), to umowa najmu wygaśnie na skutek wypowiedzenia jednego z istotnych elementów umowy najmu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 maja 2013 r., sygnatura akt V ACa 163/13).

W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu Sądu uznał, że wypowiedzenie czynszu najmu dokonane pismem z dnia 22 października 2007 r. było skuteczne. W pierwszej kolejności nie budziła wątpliwości Sądu wola wypowiedzenia wysokości czynszu najmu wyrażona przez powodów w spornym piśmie. Pismo to zostało złożone w nawiązaniu do wypowiedzenia Umowy najmu dokonanego w dniu 12 maja 2008 r., w okresie biegu tego wypowiedzenia i w sytuacji sporu między stronami co do tego, kiedy bieg tego terminu się zakończy, tj. czy z końcem 2008 r. jak twierdzili powodowie, czy też z końcem czerwca 2009 r. jak twierdziła pozwana. Powodowie, twierząc że stosunek najmu z pozwaną ustanie z dniem 31 grudnia 2008 r. jednocześnie wyrazili zgodę na kontynuowanie Umowy do dnia 30 czerwca 2009 r., jednak o treści zmienionej w zakresie wysokości czynszu najmu. Od dnia 1 stycznia 2009 r. czynsz ten miał ulec zmianie z kwoty 912,00 zł netto na kwotę 7 000,00 zł netto miesięcznie. Z powyższego wynika, że powodowie byli zainteresowani dalszym trwaniem stosunku najmu przy czynszu ustalonym na poziomie 7000,00 zł netto, chociaż jednocześnie zakładali, że nie będzie on trwał dłużej, niż do końca czerwca 2009 r. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 13 sierpnia 2009 r. (sygnatura akt IX C 49/09) przesądzone jednak zostało dalsze uprawnienie pozwanej do zajmowania spornego lokalu wobec nieskutecznego wypowiedzenia stosunku najmu dokonanego pismem z dnia 12 maja 2008 r. Skoro tak, to należało uznać, że stosunek najmu istniejący między stronami nie ustał na skutek powyższej czynności powodów, przy czym treść tego stosunku odpowiadała treści Umowy najmu z 31 lipca 2007 r. Treść ta jednak już w październiku 2008 r. nie była zadowalająca dla obu stron, czemu powodowie dali wyraz składając oświadczenie z 22 października 2008 r. Z powyższych względów należało uznać, że niezależnie od tego, jak długo miał trwać stosunek najmu stron, tj. do końca czerwca 2009 r., czy też dłużej, wolą powodów było podwyższenie czynszu najmu już od 1 stycznia 2009 r.

Należy przy tym zauważyć, że wbrew twierdzeniom pozwanej D. L. ani Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia w sprawie o eksmisję pozwanej ze spornego lokalu (sygnatura akt IX C 49/09), ani Sąd Okręgowy we Wrocławiu rozpoznający apelację od tego wyroku (sygnatura akt II Ca 1205/09) nie dokonał oceny oświadczenia z 22 października 2008 r. i jego wpływu na dalsze istnienie stosunku najmu między stronami. Zakresem rozpoznania obu Sądów było jedynie wypowiedzenie dokonane przez powodów pismem z dnia 12 maja 2007 r., a także – w przypadku Sądu Okręgowego we Wrocławiu – oświadczenia powodów o odstąpieniu od Umowy z 31 lipca 2007 r. złożone w piśmie z dnia 22 października 2009 r. Skoro tak, to nieuprawnionym jest twierdzenie, jakoby fakt istnienia stosunku najmu w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu (13 stycznia 2010 r.) został „przesądzony” i Sąd w niniejszej sprawie faktem tym miałby być związany.

Niezależnie od powyższego należało uznać, że w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że moc wiążąca orzeczenia określona w art. 365 § 1 k.p.c. odnosi się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia (wyrok SN z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, niepubl.). Nie mają zatem mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia (wyrok SN z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, niepubl.), ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu (wyrok SN z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, niepubl.). Według Sądu Najwyższego, przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do

niego doprowadziły. Sąd przy wydaniu wyroku nie jest zatem związany ani ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, ani poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku (wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 63/67, niepubl.; wyrok SN z dnia 5.07.2011 r., I PK 198/10, niepubl.). W ocenie Sądu ustalenie, że strony wiązała Umowa najmu z 31 lipca 2007 r., poczynione w sprawie o sygnaturze akt IX C 49/09 (II Ca 1205/09), stanowiło wyraz oceny przez Sąd wówczas orzekający dowodów i faktów przedstawionych w tamtej sprawie dla wykazania dochodzonego przez powodów żądania. Istnienie umowy najmu nie było jednak przedmiotem rozstrzygnięcia zawartym w sentencji orzeczenia, który mógłby stanowić kwestię prejudycjalną przy orzekaniu w niniejszej sprawie. Było to ustalenie poczynione dla potrzeb rozstrzygnięcia o żądaniu eksmisji zgłoszonym wówczas przez powodów, a nie deklaratoryjna wypowiedź Sądu o charakterze rozstrzygającym. Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd nie mógłby zatem oprzeć się wyłącznie na ustaleniach poczynionych w sprawie już prawomocnie osądzonej – nawet gdyby przyjąć, że Sąd dokonał oceny spornego wypowiedzenia z dnia 22 października 2007 r. – albowiem stanowiłoby to naruszenie zasady bezpośredniości i swobodnej oceny dowodów

W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu Sąd uznał, że sporne pismo z dnia 22 października 2007 r. zostało skutecznie doręczone pozwanej D. L. najpóźniej w dniu 31 października 2007 r., z której to daty pochodzi odpowiedź pozwanej na sporne wypowiedzenie. Za niewiarygodne należało zatem uznać twierdzenia pozwanej, jakoby o wypowiedzeniu dowiedziała się dopiero w toku procesu o eksmisję prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia.

Sąd nie uwzględnił zarzutów pozwanej D. L., jakoby strony w Umowie z dnia 31 lipca 2007 r. wykluczyły możliwość wypowiedzenia ustalonej wysokości czynszu przez wynajmującego przez czas trwania spornej Umowy. Za powyższym wnioskiem, zdaniem pozwanej, przemawiał zapis punktu 7 Umowy, zgodnie z którym powodowie zagwarantowali zachowanie stałych kosztów lokalu (czynsz + refakturowane koszty eksploatacyjne) do dnia 31 grudnia 2008 r. z zastrzeżeniem punktu 8 Umowy. Punkt ten przewidywał z kolei, że z początkiem każdego roku kalendarzowego czynsz miał ulegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych według danych GUS za rok poprzedni. W ocenie Sądu literalne brzmienie powołanej regulacji wskazuje, że strony zgodziły się na zachowanie kosztów lokalu na niezmiennym, ustalonym Umową poziomie jedynie do końca 2008 r. Do tego czasu powołane koszty, w tym czynsz najmu, nie mogły być zmieniane mocą oświadczeń stron. Jedyne wyjątek został przewidziany w punkcie 8 Umowy. Zgodnie z przewidzianą tam regulacją, do końca 2008 r., z początkiem każdego roku kalendarzowego czynsz najmu ulegał jednak podwyższeniu, ale niejako automatycznie i jedynie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Powyższa wykładnia językowa postanowień Umowy z 31 lipca 2007 r. zdaniem Sądu pozostaje także zbieżna z zamiarem stron i celem tej Umowy (art. 65 § 2 k.c.). Jak bowiem zostało wykazane w sprawie, od początku oddania sporej powierzchni w najem, tj. od końca 2003 r., strony kolejnych umów najmu przewidywały pięcioletni okres, tj. do 31 grudnia 2008 r., w jakim wysokość czynszu najmu miała być stała, ustalona na poziomie niższym od rynkowego. Powyższa regulacją wiązała się z faktem przeprowadzenia przez najemców remontu najmowanej części lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) i dostosowania go do potrzeb prowadzonej w nim działalności rozrywkowo – gastronomicznej. Należy w tym miejscu zauważyć, że wprowadzenie stronami powyższych umów nie były strony niniejszego postępowania, jednak zarówno powód J. P. (1), jak i pozwana D. L. brały udział w ich zawieraniu. Powód był bowiem prezesem zarządu wynajmującej lokal spółki (...) sp. z o.o., a pozwana D. L. była współnikiem spółki cywilnej (...), która lokal ten najmowała. Powyższy układ osobowy powodował, że strony kolejnych stosunków najmu respektowały ustalenia poprzedników w spornym zakresie, mimo że każdorazowo zawierana była osobna umowa najmu, kreująca ten stosunek od nowa. Ostatnia umowa, już z 1 maja 2007 r. została zawarta po tym, jak powodowie nabyli sporny lokal od spółki (...) sp. z o.o. Jej treść, zmieniona Umową z 31 lipca 2007 r., odpowiadała pierwotnym założeniom powodów i pozwanej D. L. poczynionym jeszcze w 2003 r.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że umówiona wysokość czynszu najmu, którą pozwana zgadzała się uiszczać aż do końca 2016 r., była na wyjątkowo niskim poziomie w porównaniu z czynszem możliwym do uzyskania za najem powierzchni użytkowej wielkości 195 m<sup>2</sup> i o tym przeznaczeniu. W związku z powyższym za wiarygodne

należało uznać twierdzenia powodów o tym, że stan ten miał być przejściowy, do czasu amortyzacji nakładów poczynionych przez najemców na sporny lokal i osiągnięcia stanu, w którym z prowadzonej w nim działalności będą mogli osiągać zyski ekonomiczne. Powyższej oceny nie zmienia fakt, że działalność prowadzona przez pozwaną w spornym lokalu zysków takich nie przynosiła, a tym samym miałyby ona trudności z opłaceniu czynszu ustalonego na poziomie rynkowym. Odmienne założenie prowadziłoby bowiem do przerzucania na powodów ryzyka niepowodzenia w prowadzeniu działalności gospodarczej przez pozwaną, co jest oczywiście nieuzasadnione.

W ocenie Sądu wypowiedzenie wysokości czynszu mogło być także dokonane przed końcem 2008 r. W Umowie z 31 lipca 2007 r. powodowie zagwarantowali zachowanie stałych kosztów lokalu (czynsz + refakturowane koszty eksploatacyjne) do dnia 31 grudnia 2008 r. W ocenie Sądu powyższy zapis oznacza, że treść stosunku prawnego łączącego strony nie mogła być zmieniona w sposób, który powodowałby podwyższenie czynszu przed tą datą. Skoro jednak sporne wypowiedzenie zostało dokonane z dniem 31 października 2007 r. (data dojścia oświadczenia do pozwanej), to przed końcem 2008 r. upłynął minimalny ustawowo wymagany miesięczny termin wypowiedzenia. Tym samym wypowiedzenie, które miało wywołać skutki z dniem 1 stycznia 2009 r., należało uznać za dokonane zgodnie z ustaleniami stron poczynionymi w punkcie 7 Umowy.

Sąd nie podzielił także zarzutu pozwanej, jakoby wysokość zmienionego czynszu najmu zaoferowana przez powodów, była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu, w szczególności uzupełniających opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, zeznań powoda J. P. (1) oraz dokumentów w postaci umów najmu podobnych lokali użytkowych o podobnym przeznaczeniu, Sąd nie miał wątpliwości co do tego, że zaoferowana przez powodów wysokość czynszu najmu na poziomie 7 000,00 zł netto jest wartością rynkową, tj. możliwą do uzyskania na rynku nieruchomości. Powód wskazywał podczas swoich zeznań, że zarówno pozostałe posiadane przez powodów powierzchnie, jak również lokale sąsiednie położone w tym samym budynku, co sporny lokal, są wynajmowane za zapłatą czynszu, którego wysokość kilkukrotnie przekracza poziom czynszu płaconego przez pozwaną. Powyższe znajduje także potwierdzenie w opinii biegłego, sporządzonej w niniejszej sprawie, jak również przedłożonych umowach najmu. Mając powyższe na uwadze nie sposób uznać, aby powodowie, chcąc uzyskiwać korzyści z przysługującego im prawa własności na dostępnym na rynku poziomie, naruszali w ten sposób zasady współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że powodowie pismem z dnia 22 października 2007 r. skutecznie wypowiedzieli pozwanej wysokość czynszu najmu określoną w Umowie z 31 lipca 2007 r. Powyższej zmiany pozwana D. L. nie zaakceptowała, nigdy nie godząc się na taką podwyżkę. Swojemu stanowisku pozwana dała wyraz nie tylko wprost, ale także przez uiszczanie po 1 stycznia 2009 r. czynszu najmu w niezmienionej wysokości. Wobec braku akceptacji na zmianę elementu przedmiotowo istotnego umowy najmu należało uznać, że Umowa stron z 31 lipca 2007 r. wygasła z dniem 31 grudnia 2008 r., tj. po upływie wyznaczonego okresu wypowiedzenia.

Skoro tak, to za bezskuteczne należało uznać późniejsze oświadczenia powodów o wypowiedzeniu stosunku najmu ze skutkiem natychmiastowym, bądź też o odstąpieniu od Umowy. Tym samym oceny tych zdarzeń Sąd nie uczynił przedmiotem swojego rozstrzygnięcia.

Powyższe ustalenie prowadzi do wniosku, że zajmowanie przez pozwaną D. L. spornej części lokalu użytkowego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) od dnia 1 stycznia 2009 r. odbywało się bez tytułu prawnego. Za takowe należy także uznać korzystanie ze spornego lokalu przez pozwanego T. P. (1) od stycznia 2012 r. Pozwana, nie będąc już bowiem w dacie przekazania pozwanemu lokalu stroną Umowy najmu, nie mogła skutecznie na niego przenieść swoich uprawnień ze stosunku tego wynikających. Skoro zatem pozwana D. L. w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 2 stycznia 2012 r., a pozwany T. P. (1) w okresie od 3 stycznia 2012 r. do daty zamknięcia rozprawy korzystali ze spornej części lokalu powodów, to należy zgodzić się z powodami, że zachowaniem tym wyrządzili im szkodę, którą powinni naprawić. Powodowie, nie będąc związanymi stosunkiem najmu, mogli bowiem od 1 stycznia 2009 r. lokal ten wynajmować, uzyskując z tego tytułu odpowiednie korzyści. W ocenie Sądu należne z tego tytułu odszkodowanie odpowiada zatem wysokości czynszu, jaki powodowie mogliby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu w spornym okresie,

wraz z kosztami eksploatacyjnymi związanymi z korzystaniem z tego lokalu. Odszkodowanie to powinno być przy tym pomniejszone w wpłaty, jakich pozwani D. L. i T. P. (1) dokonywali w czasie zajmowania spornego lokalu.

Ustalając wysokość czynszu, jaki powodowie mogliby otrzymać z tytułu najmu spornej części lokalu Sąd uwzględnił sporządzoną w sprawie uzupełniającą opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Powyższą opinię Sąd uznał za w pełni wiarygodną albowiem stanowiła ona dokument wszechstronnie, fachowo i rzetelnie wyjaśniający zagadnienia istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania. Wyprowadzane w niej wnioski były jednoznaczne i zgodne z innym materiałem zgromadzonym w sprawie, w szczególności dokumentami w postaci umów najmu oraz zeznaniami powoda J. P. (1). Sama opinia była pełna, wewnętrznie spójna i nie zawierała niejasności. Jednocześnie badania poprzedzające wydanie opinii przeprowadzone zostały w sposób wnikliwy i szczegółowy, w oparciu o cały zaoferowany w sprawie i zgromadzony materiał dowodowy.

Z powyższych względów Sąd uznał, że wynajmując sporną część lokalu użytkowego nr (...) położoną we W. przy ul. (...) powodowie mogliby uzyskać czynsz najmu na poziomie 6500,00 zł netto. Obliczając wysokość należnego powodom odszkodowania Sąd nie zastosował jednak waloryzacji powyższego czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych według danych GUS, uznając powyższe ustalenie za indywidualnie wiążące strony Umowy z dnia 31 lipca 2007 r. Jednocześnie zdaniem Sądu wynajmując lokal powodowie mogliby uzyskać zwrot części kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z wynajętej części lokalu. Za mało prawdopodobne należało przy tym uznać takie rozwiązanie, zgodnie z którym najemca, przy rynkowej stawce czynszu, zgodziłby się na ponoszenie kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z całego lokalu użytkowego nr (...), a nie tylko zajmowanej przez niego powierzchni (ok. 195 m<sup>2</sup>), do czego zgodnie z Umową zobowiązana była pozwana. Jak wynikało z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie, powyższe postanowienie miało charakter jednostkowy i indywidualny albowiem wynikały ze specyficznego ukształtowanego stosunku najmu, przewidującego bardzo niską wysokość czynszu, która częściowo miała być „kompensowana” właśnie przez obciążenie pozwaną dodatkowymi kosztami w postaci kosztów eksploatacyjnych całego lokalu użytkowego należącego do powodów. W związku z tym, że cały lokal użytkowy powodów ma powierzchnię 419,00 m<sup>2</sup>, koszty eksploatacyjne, na zapłatę których powodowie mogli liczyć w ramach stosunku najmu z najemcą innym niż pozwana, należało ustalić na poziomie 46,5%, tj. proporcjonalnie do zajmowanej przez najemców powierzchni 195 m<sup>2</sup>. Obliczając wysokość należnego powodom odszkodowania Sąd uwzględnił przy tym koszty eksploatacyjne, do zapłaty których powodowie byli zobligowani, a nie te, które w spornym okresie faktycznie ponieśli. Odszkodowanie należne powodom odpowiada bowiem zdaniem Sądu nie wydatkom faktycznie poniesionym przez powodów w spornym okresie, ale tym, których zapłata mogła być z wysokim prawdopodobieństwem „przerzucona” na najemcę spornego lokalu w ramach obowiązującej umowy najmu. Do kosztów eksploatacyjnych Sąd zaliczył także podatek od nieruchomości oraz opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w udziale przypadającym powodom.

Z powyższych względów odszkodowanie należne powodom za styczeń 2009 r. ustalono na poziomie 6620,10 zł, tj. po 3310,50 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 976,38 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2099,75 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 2286,28 zł.

Odszkodowanie należne powodom za luty 2009 r. ustalono na poziomie 7 746,38 zł, tj. po 3 873,19 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 976,38 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2099,75 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za marzec 2009 r. ustalono na poziomie 10 089,71 zł, tj. po 5 044,86 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 3 319,71 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej (46,5% z 2099,75 zł) oraz opłat za media (46,5% z 1 927,42 zł tytułem dodatkowego rozliczenia), kosztów ubezpieczenia (46,5% z 1 190,00 zł) oraz raty



podatku od nieruchomości (46,5% z 1 922,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za kwiecień 2009 r. ustalono na poziomie 8 259,96 zł, tj. po 4 129,98 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 489,96 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł) a także opłaty za użytkowanie wieczyste (46,5% z 966,38 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za maj 2009 r. ustalono na poziomie 8 704,33 zł, tj. po 4 352,16 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 934,33 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł) a także raty podatku od nieruchomości (46,5% z 1 922,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za czerwiec 2009 r. ustalono na poziomie 7 810,60 zł, tj. po 3 905,30 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 040,60 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za lipiec 2009 r. ustalono na poziomie 7 810,60 zł, tj. po 3 905,30 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 040,60 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za sierpień 2009 r. ustalono na poziomie 7 810,60 zł, tj. po 3 905,30 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 040,60 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za wrzesień 2009 r. ustalono na poziomie 8 704,33 zł, tj. po 4 352,16 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 934,33 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł), a także raty podatku od nieruchomości (46,5% z 1 922,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za październik 2009 r. ustalono na poziomie 7 810,60 zł, tj. po 3 905,30 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 040,60 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za listopad 2009 r. ustalono na poziomie 8 703,86 zł, tj. po 4 351,93 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 933,86 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł), a także raty podatku od nieruchomości (46,5% z 1 921,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 160,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za grudzień 2009 r. ustalono na poziomie 7 794,05 zł, tj. po 3 897,03 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 073,05 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 237,84 zł oraz 46,5% z 69,80 za dodatkowe rozliczenie wspólnoty), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 209,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za styczeń 2010 r. ustalono na poziomie 7 914,62 zł, tj. po 3 957,31 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 186,63 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 360,83 zł oraz 46,5% z 191,06 zł tytułem dodatkowego rozliczenia), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 202,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za luty 2010 r. ustalono na poziomie 8 318,28 zł, tj. po 4 159,14 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 590,28 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 360,83 zł oraz 46,5% z 79,12 zł tytułem dodatkowego rozliczenia), a także ubezpieczenia nieruchomości (46,5% z 980,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 202,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za marzec 2010 r. ustalono na poziomie 9 389,16 zł, tj. po 4 694,58 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 2 661,16 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 360,83 zł oraz 46,5% z 281,72 zł tytułem dodatkowego rozliczenia), a także raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 114,00 zł) oraz opłaty za użytkowanie wieczyste (46,5% z 966,38 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 202,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za kwiecień 2010 r. ustalono na poziomie 7 825,79 zł, tj. po 3 912,89 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 097,79 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 360,83 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 202,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za maj 2010 r. ustalono na poziomie 9 028,80 zł, tj. po 4 514,40 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 2 080,80 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 360,83 zł), a także raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 114,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 982,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za czerwiec 2010 r. ustalono na poziomie 7 943,68 zł, tj. po 3 971,84 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 115,68 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 399,31 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 102,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za lipiec 2010 r. ustalono na poziomie 8 068,16 zł, tj. po 4 034,08 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 224,16 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 399,31 zł oraz 46,5% z 233,30 zł z tytułu rozliczenia mediów), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 086,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za sierpień 2010 r. ustalono na poziomie 8 052,04 zł, tj. po 4 026,02 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto) oraz kwota 1 224,16 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 399,31 zł oraz 46,5% z 233,30 zł z tytułu rozliczenia mediów), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 086,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za wrzesień 2010 r. ustalono na poziomie 8 913,90 zł, tj. po 4 456,95 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto), kwota 2 115,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2

399,31 zł oraz 46,5% z 37,02 zł z tytułu rozliczenia mediów), a także raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 114,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 132,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za październik 2010 r. ustalono na poziomie 7 891,68 zł, tj. po 3 945,84 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto), kwota 1 147,67 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 399,31 zł oraz 46,5% z 68,80 zł z tytułu rozliczenia mediów), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 186,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za listopad 2010 r. ustalono na poziomie 8 842,22 zł, tj. po 4 421,11 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7930,00 zł brutto), kwota 2 098,22 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 399,31 zł), a także raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 113,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 186,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za grudzień 2010 r. ustalono na poziomie 7 809,68 zł, tj. po 3 904,84 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 115,68 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 399,31 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 236,00 zł.

W styczniu 2011 nastąpiła zmiana stawki VAT z 22% na 23%, stąd zmieniła się kwota brutto czynszu najmu.

Odszkodowanie należne powodom za styczeń 2011 r. ustalono na poziomie 7 838,54 zł, tj. po 3 919,27 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 133,55 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 437,74 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 290,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za luty 2011 r. ustalono na poziomie 7 972,54 zł, tj. po 3 986,27 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 133,55 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 437,74 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 156,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za marzec 2011 r. ustalono na poziomie 9 423,78 zł, tj. po 4 711,89 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 133,55 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 464,76 zł), raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 220,00 zł) oraz opłaty za użytkowanie wieczyste (46,5% z 966,38 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 199,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za kwiecień 2011 r. ustalono na poziomie 7 953,90 zł, tj. po 3 976,95 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 157,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 199,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za maj 2011 r. ustalono na poziomie 9 031,20 zł, tj. po 4 515,60 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 2 190,20 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł) oraz raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 220,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 154,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za czerwiec 2011 r. ustalono na poziomie 7 953,90 zł, tj. po 3 976,95 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł

brutto), kwota 1 157,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 199,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za lipiec 2011 r. ustalono na poziomie 7 958,90 zł, tj. po 3 979,45 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 157,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 194,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za sierpień 2011 r. ustalono na poziomie 7 952,90 zł, tj. po 3 976,45 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 157,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 200,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za wrzesień 2011 r. ustalono na poziomie 8 986,20 zł, tj. po 4 493,10 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 2 190,20 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł) oraz raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 220,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 199,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za październik 2011 r. ustalono na poziomie 7 953,90 zł, tj. po 3 976,95 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 157,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 199,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za listopad 2011 r. ustalono na poziomie 8 985,26 zł, tj. po 4 492,63 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 2 189,27 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł) oraz raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 218,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 199,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za grudzień 2011 r. ustalono na poziomie 7 952,90 zł, tj. po 3 976,45 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 157,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwaną D. L. w łącznej kwocie 1 200,00 zł.

Odszkodowanie od stycznia 2012 r. należne było wyłącznie od pozwanego T. P. (1).

Odszkodowanie należne powodom za styczeń 2012 r. ustalono na poziomie 7 187,58 zł, tj. po 3 593,79 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 157,90 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za luty 2012 r. ustalono na poziomie 7 585,45 zł, tj. po 3 792,72 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 555,77 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 490,10 zł oraz 46,5% z 855,64 za rozliczenie za media), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za marzec 2012 r. ustalono na poziomie 8 732,03 zł, tj. po 4 366,01 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 2 702,35 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2

530,12 zł), raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 315,00 zł) oraz opłaty za użytkowanie wieczyste (46,5% z 966,38 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za kwiecień 2012 r. ustalono na poziomie 7 206,19 zł, tj. po 3 603,09 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 1 176,51 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 530,12 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za maj 2012 r. ustalono na poziomie 11 243,35 zł, tj. po 5 621,67 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 3 248,35 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 809,48 zł, oraz 46,5% z rozliczenia mediów na kwotę 1 861,21) oraz raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 315,00 zł).

Odszkodowanie należne powodom za czerwiec 2012 r. ustalono na poziomie 8 619,88 zł, tj. po 4 309,94 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 2 590,20 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 809,48 zł oraz 46,5% z rozliczenia wspólnoty na kwotę 2 760,84), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Od lipca 2012 roku nastąpiła zmiana metody rozliczeń ze wspólnotą. Kwota zaliczek na zarządzanie nieruchomością była różna w każdym miesiącu, w związku z czym ustalając wysokość odszkodowania uwzględniono kwoty wynikające z dokumentów wystawionych przez wspólnotę w postaci faktur i not księgowych, obejmujące zaliczki na koszty eksploatacji części wspólnych nieruchomości i wydatki ponoszone przez właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu

Odszkodowanie należne powodom za lipiec 2012 r. ustalono na poziomie 7 872,72 zł, tj. po 3 936,36 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 1 843,05 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 744,76 zł oraz 46,5% z rozliczenia wspólnoty na kwotę 1 218,78 zł) pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za sierpień 2012 r. ustalono na poziomie 7 231,46 zł, tj. po 3 615,73 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 1 201,78 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 584,48 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za wrzesień 2012 r. ustalono na poziomie 7 965,12 zł, tj. po 3 982,56 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 1 935,43 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 1847,22 zł) oraz raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 315,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za październik 2012 r. ustalono na poziomie 6 861,61 zł, tj. po 3 430,81 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 831,93 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 1 789,10 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za listopad 2012 r. ustalono na poziomie 8 788,32 zł, tj. po 4 394,16 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 2 758,64 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 3 617,56 zł) oraz raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 315,00 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za grudzień 2012 r. ustalono na poziomie 7 669,36 zł, tj. po 3 834,68 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 1 639,68 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 3 526,20 zł po rozliczeniu nadpłat przez wspólnotę), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za styczeń 2013 r. ustalono na poziomie 8 844,24 zł, tj. po 4 422,12 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 2 814,56 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 6 052,81 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

Odszkodowanie należne powodom za luty 2013 r. ustalono na poziomie 7 577,81 zł, tj. po 3 788,90 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 1 548,13 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 3 329,31 zł), pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 965,32 zł.

W marcu 2013 roku nastąpiła zmiana (podwyżka) opłaty za użytkowanie wieczyste, co uwzględniono w wysokości odszkodowania.

Odszkodowanie należne powodom za marzec 2013 r. ustalono na poziomie 14 600,76 zł, tj. po 7 300,38 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 8 636,76 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 4540,66 zł), raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 408,00 zł) oraz opłaty za użytkowanie wieczyste (46,5% z 11 625,02 zł) pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 2 031,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za kwiecień 2013 r. ustalono na poziomie 7 108,58 zł, tj. po 3 554,29 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) oraz kwota 1 161,58 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 2 498,03 zł) pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 2 048,00 zł.

Odszkodowanie należne powodom za maj 2013 r. ustalono na poziomie 10 650,80 zł, tj. po 5 325,40 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto), kwota 2 655,80 zł należnych zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz opłat za media (46,5% z 3303,39 zł) oraz raty podatku od nieruchomości (46,5% z 2 408,00 zł).

Odszkodowanie należne powodom za czerwiec 2013 r. ustalono na poziomie 6 105,00 zł, tj. po 3 052,50 zł na rzecz każdego z nich. Na powyższą kwotę składa się wartość czynszu najmu w wysokości 6500,00 zł netto (7 995,00 zł brutto) pomniejszona o wpłaty dokonane przez pozwanego T. P. (1) w łącznej kwocie 1 890,00 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej D. L. na rzecz powodów J. P. (1) i A. P. kwoty po 148 913,52 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot należnych danego miesiąca w okresie od stycznia 2009 r. do grudnia 2011 r., od dnia jedenastego każdego miesiąca, a od pozwanego T. P. (1) na rzecz powodów J. P. (1) i A. P. kwoty po 75 925,11 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot należnych danego miesiąca w okresie od stycznia 2012 r. do czerwca 2013 r., od dnia jedenastego każdego miesiąca.

Wobec ustalenia wygaśnięcia Umowy najmu z 31 lipca 2007 r. dniem 31 grudnia 2008 r. za zasadne należało także uznać żądanie powodów wydania im, opuszczenia i opróżnienia spornej części lokalu użytkowego nr (...), położonego we W. przy ul. (...). Zgodnie bowiem z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z powołanego przepisu wynika, że roszczenie powyższe nie przysługuje właścicielowi, jeżeli osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zatem dopóki taki stosunek trwa, wynikające z niego uprawnienie do posiadania rzeczy wyprzedza roszczenie

windykacyjne właściciela tak, że podniesiony przez pozwanego w procesie windykacyjnym zarzut dylatoryjny, że przysługuje mu uprawnienie do posiadania rzeczy, może spowodować oddalenie powództwa.

Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w niniejsze sprawie, w szczególności zeznań pozwanych D. L. i T. P. (1) złożonych na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 r., jedynym obecnie posiadaczem spornej części lokalu użytkowego powodów jest pozwany T. P. (1). Pozwana D. L., przekazując mu 3 stycznia 2012 r. przedmiot Umowy najmu, opuściła ten lokal i opróżniła z rzeczy do niej należących, a te które w lokalu zostały – przekazała pozwanemu. Nie przesądzając tego, czy rzeczy te na skutek powyższego „przekazania” przeszły na własność pozwanego, czy też nie, należy zauważyć, że to on teraz jest uprawniony do ich władania, w tym także usunięcia z zajmowanego lokalu. Pozwana D. L. nie posiada kluczy do lokalu, ani też nie sprawuje żadnego innego nad nim władztwa. Mając powyższe na uwadze należało uznać za niezasadne zatem żądanie jej eksmisji.

Jeżeli natomiast chodzi o pozwanego T. P. (1), to należy podnieść, że w niniejszej sprawie nie wykazał on istnienia po jego stronie tytułu prawnego do zajmowania spornej części lokalu powodów. W szczególności, z przyczyn wskazanych wyżej w nie stał się on jej najemcą. Nie łączył go też powodami żaden inny stosunek obligacyjny, z którego wynikałoby jego uprawnienie do władania lokalem.

Z tych względów, na podstawie powołanego przepisu Sąd nakazał pozwanemu T. P. (2), aby opuścił, opróżnił i wydał powodom sporny lokal użytkowy.

Ustalając stan faktyczny Sąd pominął zeznania świadka I. C. (k. 127-127V) albowiem nie miała ona wiadomości o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a o okolicznościach, o których zeznawała, miała wiedzę pośrednio uzyskaną od pozwanej D. L..

Orzeczenie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w przepisie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powodowie domagali się od pozwanej D. L. łącznie zapłaty kwoty 195 012,93 zł, z czego zasądzona została kwota 148 913,52 zł, co stanowiło 76% całości żądania. Jednocześnie powodowie domagali się od pozwanego T. P. (1) łącznie zapłaty kwoty 111 985,36 zł, z czego zasądzona została kwota 75 925,11 zł, co stanowiło 68% całości żądania. Dokonując wzajemnego rozliczenia kosztów Sąd uwzględnił koszty poniesione przez powodów łącznie w kwocie 15 004,47 zł, na które składała się opłata sądowa od pozwu w łącznej wysokości 3719,00 zł, zaliczki na wynagrodzenie biegłego w łącznej wysokości 4068,47 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w dochodzonej pozwem wysokości 7217,00 zł. Sąd uwzględnił także koszty zastępstwa prawnego poniesione przez pozwaną w wysokości 7217,00 zł. Uwzględniając stopień, w jakim każda ze stron utrzymała się ze swoimi żądaniami, Sąd sądził od pozwanej D. L. na rzecz powodów łącznie kwotę 9671,32 zł (tj. po 4835,66 zł), a od pozwanego T. P. (1) łącznie kwotę 2309,44 zł (tj. po 1154,72 zł).

Powodowie w sprawie domagali się zapłaty od pozwanych łącznie kwoty 613 996,58, z czego zasądzona została kwota 449 677,26 zł, co stanowiło około 73% całości żądania. W związku z powyższym, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych brakującymi kosztami sądowymi Sąd obciążył powodów w 27%, a pozwanych w 73%. Na brakujące koszty sądowe składała się kwota 28 002,52 zł, która stanowiła sumę brakującej zaliczki na opinię biegłego w wysokości 821,52 zł oraz brakującej opłaty sądowej od pozwu w części rozszerzonej w wysokości 27 181,00 zł. Cała opłata sądowa należna od żądania zapłaty wynosiła bowiem w sprawie 30 700,00 zł (5% kwoty 613 996,58 zł) oraz 200,00 zł od żądania eksmisji (art. 27 pkt 11 powołanej ustawy), tj. łącznie 30 900,00 zł. Wartość ta pomniejszona o wartość dokonanych z tego tytułu wpłat powodów (3719,00 zł) wynosiła zatem 27 181,00 zł. Mając powyższe na względzie Sąd obciążył powodów w częściach równych kwotą 7560,68 zł (tj. po 3780,34 zł) stanowiącą 27% brakujących kosztów sądowych, a pozwanych – kwotą 20 441,84 zł (tj. po 10 220,92 zł), stanowiącą 73% brakujących kosztów sądowych.