

Sygn. akt VIII C 1102/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 270 w Ł.

przeciwko J. S.

o zapłatę 58.464,08 zł

I. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 58.464,08 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt cztery złote i osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot:

- 1) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 2) od kwoty 290,56 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 3) od kwoty 2.105,16 zł (dwa tysiące sto pięć złotych i szesnaście groszy) od dnia 20 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 4) od kwoty 290,56 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 9 września 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 5) od kwoty 1.265,20 zł (tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 września 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 6) od kwoty 2.058,25 zł (dwa tysiące pięćdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia pięć groszy) od dnia 15 września 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 7) od kwoty 290,56 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 9 października 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 8) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 października 2020 roku do dnia zapłaty,**
- 9) od kwoty 2.092,49 zł (dwa tysiące dziewięćdziesiąt dwa złote i czterdzieści dziewięć groszy) od dnia 22 października 2020 roku do dnia zapłaty,**

- 10) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 10 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,
- 11) od kwoty 290,56 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 10 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,
- 12) od kwoty 2.135,13 zł (dwa tysiące sto trzydzieści pięć złotych trzynaście groszy) od dnia 20 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,
- 13) od kwoty 290,56 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 14) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 15) od kwoty 3.163,46 (trzy tysiące sto sześćdziesiąt trzy złote i czterdzieści sześć groszy) od dnia 16 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 16) od kwoty 290,56 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 12 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 17) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 12 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 18) od kwoty 3.213,68 zł (trzy tysiące dwieście trzynaście złotych i sześćdziesiąt osiem groszy) od dnia 20 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 19) od kwoty 290,56 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 9 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,
- 20) od kwoty 1.265,20 zł (tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,
- 21) od kwoty 4.034,14 zł (cztery tysiące trzydzieści cztery złote i czternaście groszy) od dnia 20 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,
- 22) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 marca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 23) od kwoty 319,05 zł (trzysta dziewiętnaście złotych i pięć groszy) od dnia 9 marca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 24) od kwoty 3.779,19 zł (trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych i dziewiętnaście groszy) od dnia 16 marca 2021 roku do dnia zapłaty,
- 25) od kwoty 300,06 zł (trzysta złotych i sześć groszy) od dnia 9 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 26) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 27) od kwoty 3.299,02 zł (trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i dwa grosze) od dnia 17 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- 28) od kwoty 300,06 zł (trzysta złotych i sześć groszy) od dnia 12 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

29) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od 12 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

30) od kwoty 4.463,06 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy złote i sześć groszy) od dnia 21 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

31) od kwoty 300,06 zł (trzysta złotych i sześć groszy) od dnia 9 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,

32) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,

33) od kwoty 2.644,75 zł (dwa tysiące sześćset czterdzieści cztery złote i siedemdziesiąt pięć groszy) od dnia 19 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,

34) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,

35) od kwoty 300,06 zł (trzysta złotych i sześć groszy) od dnia 10 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,

36) od kwoty 1.787,33 zł (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt siedem złotych i trzydzieści trzy grosze) od dnia 18 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,

37) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,

38) od kwoty 300,06 zł (trzysta złotych i sześć groszy) od dnia 10 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,

39) od kwoty 1.822,29 zł (jeden tysiąc osiemset dwadzieścia dwa złote i dwadzieścia dziewięć groszy) od dnia 17 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,

40) od kwoty 1.265,20 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 9 września 2021 roku do dnia zapłaty,

41) od kwoty 300,06 zł (trzysta złotych i sześć groszy) od dnia 9 września 2021 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.341 zł (osiem tysięcy trzysta czterdzieści jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1102/21

UZASADNIENIE

W dniu 16 września 2021 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) 270 w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanej J. S. powództwo o zasądzenie kwoty 58.464,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana jest właścicielem lokali użytkowych na nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., dla których prowadzone są księgi wieczyste (...). W lokalu nr (...) na w/w nieruchomości pozwana prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) J. S. i korzysta ze wszystkich mediów. Faktury i rachunki są zatem wystawiane na podmiot gospodarczy. Zgodnie z informacją z (...) siedziba przedsiębiorstwa ma miejsce przy ul. (...) w Ł., zaś dodatkowym stałym miejscem wykonywania działalności gospodarczej, jak i adresem dla doręczeń jest ul. (...) lok. 109 w Ł.. Specyfika nieruchomości przy ul. (...) polega na tym, że właściciele poszczególnych lokali nie są zobowiązani do płacenia za media bezpośrednio ich dostawcy; wszystkie media są opłacane przez WM za całą

nieruchomość na podstawie wskazań licznika głównego, a wysokość opłaty przypadającej na każdego właściciela lokalu ustalana jest na podstawie odczytu licznika z danego lokalu należącego do danego właściciela oraz kosztów zużycia mediów w częściach wspólnych. Obowiązkiem właściciela danego lokalu jest terminowe regulowanie opłat za media wskazanych w doręczonych fakturach oraz rachunkach, czego pozwana nie uczyniła. Notoryczne uchylanie się od zapłaty przez generującego duże koszty pojedynczego właściciela za dostarczone mu media sprawia, że Wspólnota nie dysponuje środkami na zapłatę faktur wystawianych przez dostawców mediów, a pozostali właściciele regulujący swoje zobowiązania pozostają w ciągłej niepewności, a nawet zagrożeniu odcięcia im mediów. Wspólnota, przyjmując plan gospodarczy na dany rok, uchwała miesięczną zaliczkę na Fundusz Eksploatacyjny oraz Fundusz (...). Dokumenty te wraz z odczytem licznika stanowią podstawę wyliczeń mających swe odzwierciedlenie w kwotach objętych fakturami wskazanymi w pozwie. Na należność główną dochodzoną pozwem składają się należności wynikające z niezapłaconych faktur i rachunków na łączną kwotę 58.464,08 zł tytułem kosztów zarządu nieruchomością i eksploatacji mediów, objęte załączonym do pozwu wezwaniem do zapłaty. Wszystkie faktury i rachunki zostały pozwanej doręczone. Pomimo przedprocesowego wezwania do zapłaty z dnia 9 września 2021 roku, pozwana nie uregulowała zadłużenia. **(pozew k. 2-6)**

W dniu 15 października 2021 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (II Nc 1269/21), który pozwana zaskarżyła sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że roszczenie jest bezzasadne i nieudowodnione, a z ostrożności podniosła zarzut potrącenia. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 78-79, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 82-83)**

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości. Podkreślił, że pozwana ogólnikowo kwestionuje roszczenie, nie podnosząc żadnych konkretnych zarzutów, zmierzając jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie. Dodał, że jest to kolejna sprawa pomiędzy stronami, której przedmiotem są należności za posiadane przez pozwaną lokalne użytkowe. Pozwana jest dłużnikiem Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu opłat za koszty zarządu nieruchomością, funduszu remontowego i zużycia mediów. Wcześniejsze sprawy dotyczące zadłużeń na kwoty: 40.423,47 zł – VIII C 1274/19, 36.083,93 zł – VIII C 182/21 (w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi) oraz 29.221,57 zł - XVIII 1 Nc 18553/19 (w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi) zakończyły się zasądzeniem od pozwanej pełnych dochodzonych kwot. Pozwana od wielu lat prowadzi działalność gospodarczą i ma wiedzę jak kwestionować należności z faktur. Pozwana co miesiąc otrzymuje faktury, zgodnie z zasadami jakie zostały ustalone przez właścicieli lokali przy ul. (...). Zasady rozliczania kosztów zarządu, kosztów funduszu remontowego, opłat za media były przedmiotem uchwał Zebrania właścicieli lokali. Pozwana nie zaskarżyła uchwał podjętych na zebraniach, nie ma także żadnych dowodów by na bieżąco kwestionowała wystawienie faktury, wysokość należności czy przedmiot faktury. Wszystkie wartości z faktur mają swoje uzasadnienie w uchwałach dołączonych do pozwu. Stawki jednostkowe, zużycie energii elektrycznej, ciepłej i wody są wskazane w fakturach, sposób dokonywania obliczeń wynika z uchwał wspólnoty, a reszta to wyliczenia czysto matematyczne. Pozwana nigdy nie kontaktowała się w sprawie wyjaśnienia wątpliwości, co dowodzi tego, że wątpliwości nie miała. W sprzeciwie nie wskazała na czym polegać miałyby nieprawidłowość rozliczeń, dlaczego kwestionuje ilość zużytych mediów i w jakim zakresie, dlaczego kwestionuje sposób wyliczenia ilości zużytych mediów, wyliczonych nota bene w oparciu o wskazania liczników w lokalu pozwanej, skoro nie przedstawiła żadnego dowodu, że zużyła inną ilość, nie wskazała także dlaczego kwestionuje stawki jednostkowe i na jakiej podstawie. Notoryczne uchylanie się od zapłaty przez pozwaną sprawia, że pozostali właściciele ponoszą te koszty. Powód podkreślił, że można także wysnuć wniosek, że z niepłacenia swoich zobowiązań pozwana uczyniła sobie sposób na życie. Pozwana wyzbyła się co najmniej 2 nieruchomości, darując je mężowi, uszczuplając majątek i uniemożliwiając egzekucję. **(odpowiedź na sprzeciw k. 100-102)**

Na rozprawie w dniu 30 marca 2022 roku pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo w całości, zaś pełnomocnik pozwanej nie stawiał się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. **(protokół rozprawy k. 114-115)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest właścicielem 3 lokali użytkowych na nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., dla których prowadzone są księgi wieczyste (...) (lokal (...).1-A, o pow. 98,98 m²), (...) (lokal (...).3-C, o pow. 131,56 m²) oraz (...) (lokal (...).3-D, o pow. 85,76 m²). W jednym z tych lokali (lokalu nr (...)) pozwana prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) J. S. i korzysta ze wszystkich mediów. Faktury i rachunki są zatem wystawiane na podmiot gospodarczy. Zgodnie z informacją z (...) siedziba przedsiębiorstwa mieści się przy ul. (...) w Ł., zaś dodatkowym stałym miejscem wykonywania działalności gospodarczej, jak i adresem dla doręczeń, jest ul. (...) lok. 109 w Ł.. **(wydruki treści KW k. 51-53, k. 54-56, 57-69, wydruk z (...) k. 70, , zeznania świadka J. M. k. 114v-115, okoliczności bezsporne)**

Specyfika nieruchomości przy ul. (...) polega na tym, że właściciele poszczególnych lokali nie są zobowiązani do płacenia za media bezpośrednio ich dostawcy; wszystkie media są opłacane przez Wspólnotę Mieszkaniową za całą nieruchomość na podstawie wskazań licznika głównego, a wysokość opłaty przypadającej na każdego właściciela lokalu ustalana jest na podstawie odczytu licznika z danego lokalu należącego do danego właściciela oraz kosztów zużycia mediów w częściach wspólnych. Obowiązkiem właściciela danego lokalu jest terminowe regulowanie opłat za media wskazanych w doręczonych fakturach oraz rachunkach. Notoryczne uchylanie się od zapłaty przez generującego duże koszty pojedynczego właściciela za dostarczone mu media sprawia, że Wspólnota nie dysponuje środkami na zapłatę faktur wystawianych przez dostawców mediów, a pozostali właściciele regulujący swoje zobowiązania pozostają w ciągłej niepewności, a nawet zagrożeniu odcięcia im mediów. Wspólnota, przyjmując plan gospodarczy na dany rok, uchwała miesięczną zaliczkę na Fundusz Eksploatacyjny oraz Fundusz (...). Dokumenty te wraz z odczytem licznika stanowią podstawę wyliczeń mających swe odzwierciedlenie w kwotach objętych wystawianymi fakturami. **(zeznania świadka J. M. k. 114v-115, informacja dot. sposobu rozliczania mediów dostarczonych do nieruchomości wspólnej i sposobu rozliczania mediów zużytych w lokalach właścicieli k. 61, uchwała w sprawie przyjęcia zasad rozliczania mediów zużytych w częściach wspólnych k. 61v, regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków we Wspólnocie (...) 270 w Ł. k. 62-62v, uchwała w sprawie przyjęcia zasad rozliczania energii elektrycznej zużywanej we Wspólnocie k. 63, uchwała w sprawie dostarczania korespondencji od wspólnoty do właścicieli i kosztów dostarczania korespondencji do właścicieli lokali k. 63v, uchwała w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2019 i uchwalenia zaliczki na Fundusz Eksploatacyjny k. 64, uchwała w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 rok i uchwalenia zaliczki na Fundusz (...) w budynku biurowym k. 65, protokół z dorocznego zebrania właścicieli lokali k. 66-67, inne uchwały wraz z protokołami głosowania k. 68v-72)**

Pozwana nie uregulowała faktur i rachunków na łączną kwotę 58.464,08 zł tytułem kosztów zarządu nieruchomością i eksploatacji mediów, objętych wezwaniem do zapłaty, które przed wytoczeniem powództwa skierowano do niej w dniu 9 września 2021 roku. Wszystkie te faktury i rachunki zostały pozwanej we właściwym czasie doręczone w sposób przyjęty we Wspólnocie (na adres poczty elektronicznej, co wynika z podjętej uchwały). Pozwana nigdy nie kwestionowała wysokości uchwalonych zaliczek ani innych kosztów związanych z dostarczaniem mediów, uchwały ogółu właścicieli też nie były przez nią kwestionowane.

Na dzień wytoczenia powództwa, jak też na dzień zamknięcia rozprawy, pozwana zalegała z zapłatą na rzecz powoda następujących kwot wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

1) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za sierpień 2020, która była płatna do dnia 10 sierpnia 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,

2) kwoty 290,56 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w sierpniu 2020 roku, która była płatna do dnia 10 sierpnia 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 11 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,

3) kwoty 2.105,16 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 19 sierpnia 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 20 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,

4) kwoty 290,56 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych we wrześniu 2020 roku, która była płatna do dnia 8 września 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 września 2020 roku do dnia zapłaty,

5) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za wrzesień 2020 roku, która była płatna do dnia 8 września 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 września 2020 roku do dnia zapłaty,

6) kwoty 2.058,25 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 14 września 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 15 września 2020 roku do dnia zapłaty,

7) od kwoty 290,56 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w październiku 2020 roku, która była płatna do dnia 8 października 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 października 2020 roku do dnia zapłaty,

8) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za październik 2020 roku, która była płatna do dnia 8 października 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 października 2020 roku do dnia zapłaty,

9) kwoty 2.092,49 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 21 października 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 22 października 2020 roku do dnia zapłaty,

10) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za listopad 2020, która była płatna do dnia 9 listopada 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 10 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,

11) kwoty 290,56 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w listopadzie 2020 roku, która była płatna do dnia 9 listopada 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 10 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,

12) kwoty 2.135,13 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 19 listopada 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 20 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,

13) kwoty 290,56 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w grudniu 2020 roku, która była płatna do dnia 8 grudnia 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,

14) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za grudzień 2020, która była płatna do dnia 8 grudnia 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,

15) kwoty 3.163,46 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 15 grudnia 2020 roku, wraz z odsetkami od dnia 16 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty,

16) kwoty 290,56 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w styczniu 2021 roku, która była płatna do dnia 11 stycznia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 12 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,

17) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za styczeń 2021 roku, która była płatna do dnia 11 stycznia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 12 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,

18) kwoty 3.213,68 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 19 stycznia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 20 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,

19) kwoty 290,56 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w lutym 2021 roku, która była płatna do dnia 8 lutego 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,

20) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za luty 2021, która była płatna do dnia 8 lutego 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,

21) kwoty 4.034,14 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 19 lutego 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 20 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,

22) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za marzec 2021 roku, która była płatna do dnia 8 marca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 marca 2021 roku do dnia zapłaty,

23) kwoty 319,05 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w marcu 2021 roku i wyrównania za styczeń i luty 2021, która była płatna do dnia 8 marca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 marca 2021 roku do dnia zapłaty,

24) kwoty 3.779,19 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 15 marca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 16 marca 2021 roku do dnia zapłaty,

25) od kwoty 300,06 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w kwietniu 2021 roku, która była płatna do dnia 8 kwietnia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,

26) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za kwiecień 2021, która była płatna do dnia 8 kwietnia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,

27) kwoty 3.299,02 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 16 kwietnia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 17 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,

28) kwoty 300,06 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w maju 2021 roku, która była płatna do dnia 11 maja 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 12 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

29) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za maj 2021, która była płatna do dnia 11 maja 2021 roku, wraz z odsetkami od 12 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

30) kwoty 4.463,06 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 20 maja 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 21 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

31) kwoty 300,06 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w czerwcu 2021 roku, która była płatna do dnia 8 czerwca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,

32) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za czerwiec 2021 roku, która była płatna do dnia 8 czerwca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,

33) kwoty 2.644,75 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 18 czerwca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 19 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty,

34) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za lipiec 2021 roku, która była płatna do dnia 8 lipca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,

35) kwoty 300,06 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w lipcu 2021, która była płatna do dnia 9 lipca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 10 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,

36) kwoty 1.787,33 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 17 lipca 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 18 lipca 2021 roku do dnia zapłaty,

37) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za sierpień 2021 roku, która była płatna do dnia 8 sierpnia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,

38) kwoty 300,06 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych w sierpniu 2021 roku, która była płatna do dnia 9 sierpnia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 10 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,

39) kwoty 1.822,29 zł (faktura VAT (...)) tytułem zużycia energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, zużycia energii elektrycznej, która była płatna do dnia 16 sierpnia 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 17 sierpnia 2021 roku do dnia zapłaty,

40) kwoty 1.265,20 zł (rachunek (...)) tytułem opłaty za fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy za wrzesień 2021 roku, która była płatna do dnia 8 września 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 września 2021 roku do dnia zapłaty,

41) kwoty 300,06 zł (faktura VAT (...)) tytułem najmu części wspólnych we wrześniu 2021 roku, która była płatna do dnia 8 września 2021 roku, wraz z odsetkami od dnia 9 września 2021 roku do dnia zapłaty. (faktury i rachunki k. 10-50, zeznania świadka J. M. k. 114v-115, informacja dot. sposobu rozliczania mediów dostarczonych do nieruchomości wspólnej i sposobu rozliczania mediów zużytych w częściach wspólnych k. 61v, uchwała w sprawie przyjęcia zasad rozliczania mediów zużytych w częściach wspólnych k. 61v, regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków we Wspólnocie (...) 270 w Ł. k. 62-62v, uchwała w sprawie przyjęcia zasad rozliczania energii elektrycznej zużywanej we Wspólnocie k. 63, uchwała w sprawie dostarczania korespondencji od wspólnoty do właścicieli i kosztów dostarczania korespondencji do właścicieli lokali k. 63v, uchwała w sprawie

przyjęcia planu gospodarczego na rok 2019 i uchwalenia zaliczki na Fundusz Eksploatacyjny k. 64, uchwała w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2019 rok i uchwalenia zaliczki na Fundusz (...) w budynku biurowym k. 65, protokół z dorocznego zebrania właścicieli lokali k. 66-67, inne uchwały wraz z protokołami głosowania k. 68v-72)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił jako bezsporny, a także znajdujący potwierdzenie w zeznaniach świadka i dowodach z powołanych dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W ocenie Sądu powód wykazał dochodzone roszczenie dowodami z dokumentów załączonych do pozwu, które zostały dodatkowo potwierdzone zeznaniami świadka J. M.. Powód nie tylko załączył do akt sprawy stosowne faktury i rachunki wystawione na rzecz pozwanej, ale także złożył wszelkie regulaminy oraz uchwały podjęte i obowiązujące we Wspólnocie. Dodatkowo podkreślić należy, że pozwana, poza ogólnikowym stwierdzeniem zawartym w sprzeciwie, że kwestionuje roszczenie jako bezzasadne i nieudowodnione, nie wskazała żadnych konkretnych zastrzeżeń w tym zakresie, a następnie po doręczeniu jej odpowiedzi powoda na sprzeciw, nie zaprzeczyła twierdzeniom faktycznym tamże zgłoszonym. Pozwana nie zaprzeczyła temu, że poszczególne składniki opłat ani wysokość zadłużenia nie była wcześniej przez nią kwestionowana. Nie zaprzeczyła temu, że jest to kolejny spór pomiędzy stronami o takie same należności tylko za dalsze okresy, a poprzednie zakończyły się zasądzeniem roszczeń powoda. Przesłuchany w niniejszej sprawie świadek wyjaśnił, że pozwana, której lokal znajduje się na tym samym piętrze co zarząd Wspólnoty, nigdy nie przyszła do zarządu, mimo, że jest on do dyspozycji codziennie, nie zgłaszała żadnych wątpliwości czy zastrzeżeń do wystawionych na jej rzecz faktur i rachunków, ani co do wysokości, zużycia, ani też co do sposobu, metody dokonywania naliczeń/wyliczeń, uchwały podjęte we Wspólnocie też nie były przez pozwaną kwestionowane. Nie twierdziła też nigdy, że np. miała faktycznie mniejsze zużycie mediów. Mając na uwadze całokształt tychże okoliczności, Sąd uznał fakty podniesione przez powoda w odpowiedzi na sprzeciw, za przyznane przez pozwaną, co było zgodne z przepisem art. 230 k.p.c. Dodatkowo Sąd uznał, że kwestionowanie roszczenia przez pozwaną było w niniejszej sprawie wyrazem jedynie przyjętej taktyki procesowej, mającej na celu przedłużenie postępowania. Okolicznością niesporną jest to, że w dwóch innych toczących się przed tutejszym Sądem sprawach pozwana przyjęła podobną strategię procesową, a nie ulega wątpliwości, że ma ona nieuregulowane zobowiązania finansowe, o czym świadczą choćby wpisy w księgach wieczystych nieruchomości lokalowych. Sąd nie dopatrywał się przy tym by dokumenty wystawione przez Wspólnotę w postaci faktur i rachunków budziły wątpliwości.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 58.464,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w wyroku do dnia zapłaty. M.-prawną podstawę roszczenia powoda w zakresie odsetek stanowił przepis art. 481 k.c..

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.341 zł, na którą złożyły się: opłata sądowa od pozwu 2.924 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 5.400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.