

Sygn. akt I C 51/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. I. G.

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...)

przeciwko M. Ż.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. Ż. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) kwotę 5 022 zł. 65 gr. (pięć tysięcy dwadzieścia dwa złote 65/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2011 roku do dnia zapłaty,

II. umarza postępowanie co do kwoty 883 zł. 39 gr. (osiemset osiemdziesiąt trzy złote 39/100);

III. ustala, że powódka ponosi koszty procesu w 15 procentach, natomiast pozwana w 85 procentach, pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu;

Sygnatura akt: I C 51/15

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) położona w G. przy ul. (...) domagała się od pozwanej M. Ż. zapłaty kwoty 5.906,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana jako właścicielka odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku powodowej Wspólnoty zalega z zapłatą zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz należności związanych z użytkowaniem lokalu za okres od 1 listopada 2009r. do dnia 31 maja 2011r. w wysokości dochodzonej pozwem.

(pozew k. 3-5)

Nakazem zapłaty z dnia 19 września 2011r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1232/11 w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Gdyni orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 38)

Pozwana złożyła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwana wskazała, iż pozostaje od dłuższego czasu w sporze z powodem z uwagi na zawyżone - jej zdaniem - naliczanie opłat za

sporny lokal, o czym wielokrotnie informowała powoda, żądając przedłożenia dokumentów świadczących o wysokości kosztów w spornym okresie i potwierdzających naliczenie opłat, jednak bezskutecznie. Pozwana zarzuciła, iż powód nie uwzględnił w swoim rozliczeniu kwoty 1.700 zł, którą wpłaciła w dniu 16 listopada 2009r. W związku z tym wpłaty dokonane w spornym okresie wyniosły łącznie 5.870 zł. Ponadto powód w dalszym ciągu nalicza opłaty za 5 osób, pomimo, iż zgłaszała, iż jej córka wyprowadziła się z lokalu we wrześniu 2009r. Natomiast kierowane do niej wezwania do zapłaty wskazują różne i sprzeczne wysokości zadłużenia, co świadczy o nieudolności w rozliczaniu opłat. Nadto, pozwana zarzuciła również, iż powód traktuje gminę w sposób uprzywilejowany i toleruje opóźnienie w zapłatach, a także nie nalicza odsetek od zaległości. W konsekwencji koszty te są przerzucane na pozostałych właścicieli lokali, a roczne sprawozdania są błędne i nie zostały sporządzone przez zarząd ani podpisane. Pozwana podniosła również, iż powód nie wykazał wysokości dokonanych naliczeń, ani wysokości części składowych miesięcznych zaliczek, co uniemożliwia szczegółowe odniesienie się do tych kwestii. Zdaniem pozwanej wpłaca ona należności w odpowiedniej wysokości.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 57-78)

Na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2014r. powódka oświadczyła, iż koryguje żądanie o jedną osobę i w związku z tym domaga się zapłaty kwoty 5.582,62 zł cofając pozew co do kwoty 323,42 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Natomiast, na rozprawie w dniu 10 marca 2016r. pełnomocnik powoda cofnął pozew w zakresie kwoty 559,97 zł ze zrzeczeniem się roszczenia.

(oświadczenie k. 759 i 1054)

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 42/14 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo.

(wyrok k. 762)

Na skutek rozpoznania apelacji powoda, wyrokiem z dnia 21 października 2014r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 550/14 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni. W wytycznych Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd I instancji powinien dokonać ustaleń w zakresie ważności uchwał odnoszących się do wysokości opłat związanych z użytkowanym lokalem oraz opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym funduszu remontowego i kosztów eksploatacji, a w dalszej kolejności powinien dokonać szczegółowej analizy dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy i rozważyć możliwość dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

(wyrok k. 816 wraz z uzasadnieniem k. 820-826)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. Ż. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 43,10 m² znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G. . Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położona w G. przy ul. (...).

(okoliczności niesporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży rep. A 2350/2006 z dnia 11 kwietnia 2006r. k. 9-10)

Na mocy uchwały nr 3/09 z dnia 18 lutego 2009r. właściciele lokali zatwierdzili plan gospodarczy na 2009r. ustalając zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych nieruchomości wspólnej w wysokości 1,45 zł/m² powierzchni użytkowej lokali miesięcznie, a tym koszty administrowania w formie ryczałtu w wysokości 0,70 zł/m², począwszy od miesiąca marca. Za przyjęciem uchwały oddano 568,27 głosów tj. 56 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 3/09 k. 24)

Na mocy uchwały nr 4/09 z dnia 18 lutego 2009r. właściciele lokali ustalili stawkę odpisu na fundusz remontowy w wysokości 1,70 zł/m² począwszy od miesiąca marca. Za przyjęciem uchwały oddano 581,64 głosów tj. 58 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 4/09 k. 130)

Na mocy uchwały nr 3/10 z dnia 10 lutego 2010r. właściciele lokali zatwierdzili plan gospodarczy na 2010r. ustalając zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych nieruchomości wspólnej w wysokości 1,45 zł/m² powierzchni użytkowej lokali miesięcznie od 1 kwietnia 2010r., a tym koszty administrowania w formie ryczału w wysokości 0,75 zł/m² od 1 stycznia 2010r. Za przyjęciem uchwały oddano 52,44 głosów tj. 52 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 3/10 k. 26)

Na mocy uchwały nr 4/10 z dnia 22 lutego 2010r. właściciele lokali ustalili stawkę odpisu na fundusz remontowy w wysokości 1,90 zł/m² począwszy od miesiąca marca. Za przyjęciem uchwały oddano 60,78 głosów tj. 60 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 4/10 k. 132)

Na mocy uchwały nr 3/11 z dnia 25 marca 2011r. właściciele lokali zatwierdzili plan gospodarczy na 2011r. ustalając zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacyjnych nieruchomości wspólnej w wysokości 1,45 zł/m² powierzchni użytkowej lokali miesięcznie począwszy od 1 kwietnia 2011r., a tym koszty administrowania w formie ryczału w wysokości 0,75 zł/m² od 1 stycznia 2011r. Za przyjęciem uchwały oddano 61,59 głosów tj. 61 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 3/11 k. 28)

Na mocy uchwały nr 4/11 z dnia 25 marca 2011r. właściciele lokali ustalili stawkę odpisu na fundusz remontowy w wysokości 1,90 zł/m². Za przyjęciem uchwały oddano 60,23 głosów tj. 60 % udziałów.

(dowód: uchwała nr 4/11 k. 29)

Na mocy uchwały nr 6/09 z dnia 18 lutego 2009r. właściciele lokali ustalili wynagrodzenie dla każdego z członków zarządu wspólnoty za rok 2009 w wysokości 4 zł miesięcznie od każdego lokalu. Uchwałą nr 6/2010 z dnia 22 lutego 2010r. wysokość stawki w 2010r. została utrzymana. Uchwałą nr 6/11 właściciele lokali ustalili, że w 2011r. zarząd będzie pracował społecznie.

(dowód: uchwała nr 6/09 k. 869, uchwała nr 6/10 k. 883, uchwała nr 6/11 k. 893)

Pozwana nie zaskarżyła żadnej z powyższych uchwał do sądu.

(okoliczność bezsporna)

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz rozliczenia zimnej wody dla wspólnoty określał w spornym okresie Regulamin rozliczeń.

(dowód: Regulamin rozliczeń k. 982-985)

W spornym okresie miesięczna stawka opłaty za centralne ogrzewanie wynosiła 3,33 zł/m² (2009-2010), a następnie 3,66 zł/m² (2011r.), zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody 13,81 zł/m³ (2009-2010) i 15,19 zł/m³ (2011), opłaty stałej za energię cieplną 0,57 zł/m² (2009-2010) i 0,59 zł/m² (2011), opłaty za zimną wodę 3,14 zł/m³ brutto (2009), 3,26 zł/m³ (2010) i 3,46 zł/m³ (2011), opłaty za kanalizację 4 zł/m³ (2009), 4,17 zł/m³ (2010) i 4,41 zł/m³ (2011), opłaty za wywóz nieczystości 7,5 zł/os. (2009-2010), 7,58 zł/os. (I-IV 2011) i 8 zł/os (maj 2011), zaś opłaty za gaz 7,45 zł/m³ (2009) i 8 zł/m³ (2010-2011).

(dowód: dokumentacja związana z rozliczeniem zużycia mediów k. 119-733, 917-988)

W dniu 16 listopada 2009r. pozwana wpłaciła na rzecz powoda kwotę 1.700 zł, w tytule wpłaty podając „czynsz + zaległość 2009”.

(okoliczność bezsporna)

Wysokość zadłużenia pozwanej z tytułu opłat za lokal mieszkalny nr (...) za okres od 1 listopada 2009r. do 31 maja 2011r. (bez odsetek) wynosi 3.872,91 zł w zakresie opłat eksploatacyjnych oraz 1.521,43 zł w zakresie opłat na fundusz remontowy. Przy wyliczeniu kosztów zależnych od liczby osób zamieszkałych w lokalu biegła przyjęła 4 osoby.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu księgowości K. J. k. 1101-1117 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 1148-1150)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości.

Oceniając zebrany w niniejszej materiał dowodowy, Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby kwestionować wiarygodność i autentyczność złożonych przez stronę powodową dokumentów prywatnych w postaci uchwał podjętych przez właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w G., dokumentów wystawionych przez dostawców mediów dotyczących wysokości kosztów mediów etc. Zważyć bowiem należy, iż strona powodowa przedłożyła odpisy ww. dokumentów poświadczane za zgodność z oryginałem przez fachowego pełnomocnika radcę prawnego, zaś zgodnie z treścią art. 129 § 3 k.p.c. zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej ma charakter dokumentu urzędowego. Powyższe dokumenty korzystają zatem z domniemania autentyczności oraz pochodzenia dokumentu od wystawcy oświadczenia. Strona pozwana nie zdołała w myśl art. 253 k.p.c. nie obalić powyższych domniemań. Nie ma także żadnych podstaw do kwestionowania ważności uchwał podjętych przez właścicieli lokali ustalających wysokość wynagrodzenia zarządu wspólnoty, kosztów eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy, albowiem dotychczas żaden z właścicieli lokali będących członkami powodowej wspólnoty nie zaskarżył przedmiotowych uchwał do sądu i nie zostały one wyeliminowane z obiegu prawnego.

Za w pełni wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także opinię sporządzoną przez biegłą sądową z zakresu księgowości. W ocenie Sądu opinia została sporządzona przez biegłą K. J. w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, co czyni ją w pełni przydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Biegła swoje wnioski dotyczące wysokości zadłużenia pozwanej z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy oparła na szczegółowej analizie obszernej dokumentacji zawartej w aktach sprawy. Opinia przedstawiona przez biegłą jest logiczna, jasna, spójna i wewnętrznie niesprzeczna, nadto nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania. Ponadto, biegła w opinii uzupełniającej w sposób przekonujący odniosła się do wszystkich podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów i w konsekwencji obroniła opinię. W tym stanie rzeczy brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania przedmiotowej opinii.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła w niniejszej sprawie zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną i kosztów mediów za okres od 1 listopada 2009r. do 31 maja 2011r. Zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania

przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie natomiast z art. 14 przywołanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Jak stanowi natomiast przepis art. 15 ww. ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Strona pozwana zakwestionowała prawidłowość dokonanych przez powoda rozliczeń kosztów eksploatacyjnych, w tym zakwestionowała ważność uchwał, w oparciu o które zostały ustalone stawki opłaty eksploatacyjnej i opłaty na fundusz remontowy. Zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest jakichkolwiek podstaw do podważania ważności przedmiotowych uchwał. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W niniejszej sprawie bezsporne było, że powódka nie zaskarżyła przedmiotowych uchwał w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Brak jest zatem podstaw do podważania ważności tych uchwał, skoro nie zostały wyeliminowane z obrotu prawnego. W związku z powyższym przedmiotowe uchwały winny stanowić podstawę rozliczenia opłat. Nie ma też żadnych podstaw do kwestionowania sposobu podjęcia przedmiotowych uchwał. W myśl bowiem art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Powód przedstawił szczegółową dokumentację dotyczącą sposobu podjęcia przedmiotowych uchwał, w tym protokoły głosowania i indywidualnego zbierania głosów, a analiza tej dokumentacji nie potwierdza zarzutów strony powodowej.

Przesądziwszy powyższe, zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości celem ustalenia prawidłowości rozliczenia zadłużenia pozwanej oraz dokonanych przez nią wpłat. Zważyć bowiem należało, że strona powodowa poza uchwałami właścicieli lokali określającymi wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, złożyła także obszerną dokumentację dotyczącą rozliczenia zużycia mediów w spornym okresie, w tym dokumenty źródłowe w postaci faktur VAT wystawionych przez dostawców mediów, cenniki określające wysokość opłat z tytułu kosztów mediów czy Regulamin rozliczania mediów w powodowej wspólnocie mieszkaniowej. Dokumentacja ta była wystarczająca, by na jej podstawie biegły księgowy mógł zweryfikować wyliczenia przedstawione przez powoda. Ostatecznie biegła wskazała, że łączne zadłużenie pozwanej stanowi kwotę 5.394,34 zł. Z wyliczeń biegłej wynika, że w spornym okresie pozwana była zobowiązana do poniesienia opłat eksploatacyjnych w wysokości 940,14 zł (XI-XII 2009), 5.138,40 zł (2010) i 2.508,93 zł (I-V 2011) tj. łącznej wysokości 8.587,47 zł. Po uwzględnieniu nadpłaty w rozliczeniu mediów w wysokości 290,98 zł i korekty kosztów centralnego ogrzewania w wysokości 47,90 zł, a także dokonanych przez pozwaną wpłat w łącznej wysokości 4.170 zł, do zapłaty pozostaje kwota 3.872,91 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych (bez odsetek). Jeśli chodzi natomiast o łączną wysokość opłat za fundusz remontowy, to za okres XI-XII 2009r. pozwana winna zapłacić kwotę 146,54 zł, za cały rok 2010 kwotę 965,44 zł, zaś za okres I-V 2011r. kwotę 409,45 zł, łącznie zatem kwotę 1.521,43 zł. Pozwana

kwestionowała przedstawioną przez biegłą opinię. Przede wszystkim podniosła, że biegła nie uwzględniła czterech dokumentów przedstawiających w sposób rozbieżny wpłaty dokonane przez pozwaną oraz wysokość zadłużenia pozwanej. Odnosząc się do tego zarzutu, biegła K. J. wyjaśniła, że dokumenty, na które powołuje się strona pozwana, tworzą spójny obraz i należy je czytać w sposób chronologiczny. Wyjaśniając różnice pomiędzy treścią dokumentu z dnia 14 grudnia 2009r. dotyczącego okresu od 31 grudnia 2008r. do 10 grudnia 2009r. oraz dokumentu z dnia 2 kwietnia 2014r. dotyczącego okresu od 31 grudnia 2008r. do 31 grudnia 2009r. biegła wskazała, że pierwszy z dokumentów powstał jeszcze przed zakończeniem roku i przed zaksięgowaniem wszystkich wpłat. Biegła zwróciła przy tym uwagę, że ostatecznie zaksięgowano wpłatę z dnia 16 listopada 2009r. tytułem czynszu i zaległości za 2009r. Pozwana zarzuciła biegłej także, że nie uwzględniła w swych wyliczeniach rozliczenia zużycia wody w okresie od 1 grudnia 2010r. do 31 maja 2011r. sporządzonego w dniu 6 lipca 2011r., stwierdzającego nadpłatę w opłatach za zużycie wody, podgrzanie wody i kanalizację w wysokości 380,79 zł, informacji z dnia 6 lipca 2011r. o rozliczeniu zimnej wody, kanalizacji i ciepłej wody (uznanie w kwocie 51,16 zł), a także informacji z dnia 4 stycznia 2011r. dotyczącego rozliczenia zimnej wody, kanalizacji i ciepłej wody (uznanie na kwotę 69,52 zł). W odniesieniu do tego zarzutu biegła wyjaśniła, że kwoty ujęte w dokumentach rozliczeniowych z dnia 6 lipca 2011r. nie mogły być rozliczone w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu (do maja 2011r.), lecz winny zostać rozliczone dopiero w lipcu 2011r. tj. w dacie, w której zostały sporządzone. Nadto, biegła wskazała, że w innym dokumencie dotyczącym rozliczenia zużycia zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji w okresie od 1 czerwca 2010r. do 30 listopada 2010r. wymieniono wyższą kwotę nadpłaty tj. kwotę 296,79 zł. Taką też wysokość nadpłaty biegła uwzględniła w swojej opinii. Pozwana zarzuciła także biegłej, że nieprawidłowo zaliczyła część wpłaty dokonanej w dniu 16 listopada 2009r. w wysokości 1.700 zł na poczet kosztów postępowania sądowego orzeczonych nakazem zapłaty ze stycznia 2010r. Powyższy zarzut także nie zasługiwał na uwzględnienie. Z treści opinii oraz wyjaśnień biegłej wynika jednoznacznie, że nawet część powyższej wpłaty nie została zaliczona na poczet kosztów procesu, lecz pomniejszyła zadłużenie pozwanej z tytułu opłat eksploatacyjnych według stanu sprzed 1 listopada 2009r. W ocenie Sądu wyjaśnienia biegłej są rzeczowe oraz przekonujące i nie ma żadnych podstaw, aby kwestionować przedstawione przez nią wyliczenie wysokości opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy.

Zważyć należy, iż po częściowym cofnięciu pozwu, strona powodowa domagała się ostatecznie zapłaty kwoty 5.022,65 zł, na co składały się koszty eksploatacji w wysokości 3.069,92 zł, skapitalizowane odsetki za opóźnienie od tej kwoty w łącznej wysokości 274,90 zł, opłaty na fundusz remontowy w wysokości 1.521,43 zł oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie od tej kwoty w wysokości 156,40 zł. Wobec treści opinii biegłej sądowej przedmiotowe roszczenie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W tym stanie rzeczy, na mocy przepisów art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.022,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2011r. do dnia zapłaty.

W punkcie drugim sentencji wyroku na podstawie art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. na mocy art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 883,39 zł z uwagi na cofnięcie pozwu przez powódkę w tym zakresie. Sąd zważył, iż zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na cofnięcie pozwu, zaś oceniając czynność procesową powoda w myśl przepisu art. 203 § 4 k.p.c. Sąd nie dopatrył się przy tym okoliczności wskazujących na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. i ustalił, że powódka przegrała w 15 %, zaś pozwana w 85 % i w takim stosunku strony powinny ponieść koszty procesu. Na mocy art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe rozliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.