

**Sygn. akt: I C 196/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 10 października 2017r

**Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 września 2017r

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej w G. przy ul. (...) w G.**

przeciwko **W. Z.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4028,14 zł. (cztery tysiące dwadzieścia osiem złotych czternaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 700,52 zł. od dnia 1 marca 2013r do dnia zapłaty

- od kwoty 138,11 zł. od dnia 1 marca 2013r do dnia zapłaty

- od kwoty 316,37 zł. od dnia 31.01.2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 492,63 zł. od dnia 3 marca 2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 497,26 zł. od dnia 1 kwietnia 2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 251,02 zł. od dnia 2 maja 2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 199,70 zł. od dnia 31 lipca 2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 78,30 zł. od dnia 2 września 2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 441,91 zł. od dnia 2 grudnia 2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 294,66 zł. od dnia 31. grudnia 2014r do dnia zapłaty

- od kwoty 317,11 zł. od dnia 2 lutego 2015r do dnia zapłaty

- od kwoty 300,53 zł. od dnia 3 marca 2015r do dnia zapłaty

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1419 zł. (tysiąc czterysta dziewiętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje ściągnięcie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 270,86 zł. (dwieście siedemdziesiąt złotych osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem kosztów opinii biegłego do spraw księgowości.

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa w G. przy ul. (...) wniosła pozew przeciwko W. Z., domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 4.028,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od szczegółowo wskazanych kwot.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pozwany jako właściciel lokalu nr (...) przy ul (...) wraz z pozostałymi właścicielami lokali i garaży tworzy powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Pozwany, wbrew art. 13 ustawy o własności lokali, uporczywie nie płaci należności związanych z członkostwem we Wspólnocie Mieszkaniowej według miesięcznych rachunków wystawianych przez administratora. Wartość przedmiotu sporu jest sumą niezapłaconych należności za luty 2013r., okres od stycznia do kwietnia 2014r., od lipca do sierpnia 2014r., od listopada 2014r. do lutego 2015r. Pomimo licznych wezwań do zapłaty pozwany nie zapłacił należności objętych pozwem.

(pozew k. 3-6)

W dniu 29 października 2015r. w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1393/15 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zasądzając zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 40)

Pozwany złożył sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o ugodowe załatwienie sprawy.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż przedstawione przez powódkę dokumenty nazwane rachunkami nie są w istocie rachunkami, gdyż wystawca ani powódka nie są dostawcami mediów i usług dla Wspólnoty. Dokumenty te nie są również dowodami udziału pozwanego w kosztach Wspólnoty, gdyż w dokumentach tych rozliczono koszty wg m<sup>3</sup>, %, GJ, m<sup>2</sup> itd., a nie jak ustawa stanowi według udziału. Zdaniem pozwanego dokumenty te, zawyżają ceny jednostkowe np. za wodę z około 3,20 zł do 8,82 – 9,19 zł, zaś za odprowadzenie ścieków z około 4 zł do 19,19 zł. Równie jaskrawo zawyżone są rozliczenia energii elektrycznej dokonywane co miesiąc, choć rachunki E. wystawiane są raz na dwa miesiące. Zdaniem pozwanego wyjaśnienia wymaga także ujawniona sprawa istnienia trzech liczników w klatkach B i D oraz garażu. Sprzeczne z ustawą jest również rozliczanie kosztów wody i ciepła wg licznika i udziału, albowiem liczniki nie posiadają dokumentów sprawności, a ich koszt, montaż i odczyty na koszt właścicieli stanowią dodatkowe, w stosunku do ustawy, koszty na szkodę pozwanego. Sprzeczne z ustawą – zdaniem pozwanego – jest też obciążenie pozwanego podatkiem VAT.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 43-44v)

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

Pozwany W. Z. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. i członkiem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w G. w wysokości 161/10.000 części (1,61 %). Ponadto, pozwany jest współwłaścicielem – na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego – garażu w udziale 1/19 części. Z prawem współwłasności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w G. w wysokości 0,72 % (1.364/10.000 x 1/19).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 22 października 1998r. k. 158-159v, umowę sprzedaży z dnia 11 lutego 2000r. k. 160-161)

Zarząd nieruchomością wspólną przy ul. (...) w G. sprawuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna)

Lokale mieszkalne przy ul. (...) w G. są opomiarowane za pomocą liczników wody zimnej i ciepłej, i CO.

(dowód: zeznania świadka T. B. płyta CD k. 102, zeznania świadka M. M. płyta CD k. 102)

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 8/2014 w sprawie założenia opomiarowania Co w lokalu pozwanego. Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1061/14 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o uchwałę nr 8/2014 k. 139-141, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 23 grudnia 2014r. wraz z uzasadnieniem k. 87-97)

Pobór zimnej wody i odprowadzanie ścieków dla lokalu mieszkalnego pozwanego rozliczany jest według odczytu wodomierza znajdującego się w jego mieszkaniu. Koszt zużycia zimnej wody wspólnej (tj. różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań liczników indywidualnych) rozliczany jest według udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 1,61 % i stawki za 1m<sup>3</sup> brutto stosowanej przez dostawcę. Łączna ilość zużycia wody zimnej przez właścicieli lokali musi być zgodna z zużyciem wynikającym z faktur VAT wystawianych przez dostawcę.

(dowód: zeznania świadka T. B. płyta CD k. 102)

Koszty zużycia energii cieplnej są rozliczane według Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.. Na koszty energii cieplnej składają się koszty stałe dostawy tj. za moc zamówioną i koszty stałe przesyłu oraz koszty zmienne zależne od zużycia tj. koszty wytworzenia energii cieplnej i koszty zmienne jej przesyłu. Koszty stałe dzielone są pomiędzy właścicieli wszystkich lokali wspólnoty proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali (2.770,10 m<sup>2</sup>). Zaliczki na pokrycie tych kosztów w miesiącu bieżącym pobierane są w wysokości faktycznie poniesionych kosztów miesiąca ubiegłego, chyba, że w momencie rozliczania znana jest już zmiana cen na miesiąc bieżący. Koszty c.o. dzielą się na koszty ogrzewania lokali i koszty wspólne c.o. Koszty wspólne c.o. to różnica pomiędzy całkowitym zużyciem energii cieplnej na potrzeby c.o. a sumą zużycia tej energii według liczników wszystkich lokali pomnożona przez cenę brutto 1 GJ energii cieplnej według faktury (...) (suma cen wytworzenia i przesyłu 1 GJ energii cieplnej powiększona o VAT). Koszty te dzielone są pomiędzy wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej. Koszty ogrzewania lokali ustalane są w ten sposób, że:

- zużycie energii cieplnej lokalu jest to różnica stanów indywidualnego licznika energii cieplnej c.o. na koniec i początek okresu rozliczeniowego (miesiąca, sezonu grzewczego),
- suma zużycia wszystkich lokali pomnożona przez cenę brutto 1 GJ energii cieplnej według faktury (...), co stanowi koszt ogrzewania wszystkich lokali,
- zużycie energii cieplnej każdego lokalu mnożone jest przez indywidualny przypisany dla danego lokalu współczynnik korekcyjny (w przypadku lokalu powoda wynosi on 1) uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku,
- zużycie energii cieplnej lokalu pomnożone przez wskaźnik korekcyjny zw. zużyciem skorygowanym
- dzieląc koszt ogrzewania wszystkich lokali przez sumę skorygowanego zużycia wszystkich lokali otrzymuje się skorygowaną cenę 1 GJ c.o.,
- mnożąc zużycie skorygowane danego lokalu przez skorygowaną cenę 1 GJ c.o. otrzymuje się koszt ogrzewania danego lokalu.

Od 2014r. zużycie energii cieplnej jest rozliczane wyłącznie na podstawie wskazań liczników.

(dowód: zeznania świadka T. B. płyta CD k. 102, zeznania świadka J. Ć. płyta CD k. 81, regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. k. 144-145)

(...) elektryczna z tytułu oświetlenia części wspólnych (klatka schodowa, piwnice i plac) rozliczana jest według udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 2,33 %, zaś energia z tytułu oświetlenia garażu jest rozliczana według udziałów współwłaścicieli garażu (0,72 %). Zużycie energii elektrycznej części wspólnych jest liczone na podstawie wskazań dwóch liczników, znajdujących się na klatkach schodowych, zaś zużycie energii elektrycznej w garażu na podstawie wskazań licznika znajdującego się w hali garażowej. Faktury przez dostawcę energii elektrycznej są wystawiane co dwa miesiące, lecz powód spisuje liczniki co miesiąc i na tej podstawie rozlicza koszty energii elektrycznej w okresach miesięcznych.

(dowód: zeznania świadka T. B. płyta CD k. 102, zeznania świadka M. M. płyta CD k. 102, zeznania świadka J. Ć. płyta CD k. 81)

Koszty prowadzenia rachunku bankowego, koszty sprzątanía klatek schodowych są rozliczane według wielkości udziału.

(dowód: zeznania świadka J. Ć. płyta CD k. 81)

W spornym okresie powódka posiadała zawartą umowę ubezpieczenia budynków i budowli od ognia i zdarzeń losowych oraz umowę ubezpieczenia OC. Koszt ubezpieczenia rozliczany jest według wysokości udziału pozwanego.

(dowód: zeznania świadka T. B. płyta CD k. 102)

Na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością świadczy na rzecz powódki usługi związane z administrowaniem nieruchomości wspólną. Wynagrodzenie administratora stanowi iloczyn określonej w umowie stawki oraz powierzchni lokalu.

(dowód: zeznania świadka J. Ć. płyta CD k. 81)

Zadłużenie pozwanego z tytułu naliczonych w okresie od lutego 2013r. do lutego 2015r. opłat wynosi łącznie 4.028,14 zł, na co składa się:

- nieopłacony wymiar opłat za luty 2013r. w kwocie 700,52 zł;
- nieopłacona opłata na fundusz remontowy za I kwartał 2013r. w kwocie 138,11 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za styczeń 2014r. w kwocie 316,37 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za luty 2014r. w kwocie 492,63 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za marzec 2014r. w kwocie 497,26 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za kwiecień 2014r. w kwocie 251,02 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za lipiec 2014r. w kwocie 199,70 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za sierpień 2014r. w kwocie 78,30 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za listopad 2014r. w kwocie 441,91 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za grudzień 2014r. w kwocie 294,68 zł;
- nieopłacony w pełni wymiar opłat za luty 2015r. w kwocie 300,53 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu księgowości L. J. k. 132-145 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 173-174, rachunki za okres od lutego 2013r. do lutego 2015r. k. 7-17)

W okresie od lutego 2013r. do lutego 2015r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa kierowała do pozwanego wezwania do zapłaty, wyznaczając mu następujące terminy do zapłaty:

- za luty 2013r. do dnia 28 lutego 2013r.,
- za luty 2014r. do dnia 28 lutego 2014r.,
- za marzec 2014r. do dnia 30 marca 2014r.,
- za kwiecień 2014r. do dnia 30 kwietnia 2014r.,
- za lipiec 2014r. do dnia 30 lipca 2014r.,
- za sierpień 2014r. do dnia 30 sierpnia 2014r.,
- za listopada 2014r. do dnia 30 listopada 2014r.,
- za grudzień 2014r. do dnia 30 grudnia 2014r.,
- za luty 2015r. do dnia 28 lutego 2015r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wezwania do zapłaty wraz z dowodami doręczenia k. 22-35)

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z zeznań świadków M. M., T. B. i J. Ć. oraz dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw księgowości L. J..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dokument w postaci odpisu wyroku wydanego w sprawie (...) przez Sąd Okręgowy w Gdańsku ma charakter dokumentu urzędowego. W przypadku pozostałych przedłożonych przez strony dokumentów mających charakter dokumentów prywatnych - w postaci miesięcznych zawiadomień o wysokości należności, wezwań do zapłaty czy uchwał powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności tych dokumentów czy kwestionowania, że osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Nadto, prawidłowość wyliczenia należności, zawartych w dokumentach wystawionych przez powódkę, potwierdził biegły z zakresu księgowości.

Za wiarygodny dowód w niniejszej sprawie Sąd uznał pisemną opinię sporządzoną przez biegłego sądowego do spraw księgowości L. J.. Zdaniem Sądu przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny księgowości, jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, nie zawiera żadnych luk, zaś wnioski końcowe są kategoryczne i zostały dobrze uzasadnione. Podkreślić należy, iż opinia została sporządzona przy uwzględnieniu dowodów źródłowych w postaci umów zawartych z dostawcami mediów oraz faktur VAT wystawionych przez nich na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, do których analizy biegły był zobowiązany przez Sąd. Nadto, przedstawiona opinia nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej, co czyni ją w pełni przydatnym środkiem dowodowym do rozstrzygnięcia sprawy. Co prawda pozwany wniósł zarzuty do przedmiotowej opinii, jednakże biegły rzeczowo i przekonująco odniósł się do wszystkich zastrzeżeń pozwanego i obronił opinię. Z uwagi na powyższe zdaniem Sądu orzekającego brak było podstaw, by kwestionować opinię przedstawioną przez biegłego L. J..

Zdaniem Sądu za wiarygodne należało uznać zeznania świadków M. M., T. B. i J. Ć., albowiem – w ocenie Sądu – są one szczerze, spójne i logiczne, a nadto częściowo znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości.

Natomiast na podstawie art. 503 § 1 k.p.c. Sąd pominął spóźnione wnioski pozwanego o przesłuchanie świadków S. W. i J. T..

Przechodząc do oceny zgłoszonego powództwa podnieść należy, iż zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym 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. Wedle art. 14 tej ustawy - na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

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

Wreszcie wedle przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Podstawową kwestią sporną pomiędzy stronami był sposób rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Zgodnie z treścią art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Pozwany W. Z. podnosił, iż powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieprawidłowo rozliczała w spornym okresie koszty zarządu nieruchomością wspólną, stosując różne kryteria (np. powierzchnia lokalu), a nie rozliczała tych kosztów według wysokości przysługującego pozwanemu udziału w nieruchomości wspólnej. Nadto, pozwany wywodził, że w przedkładanych mu zawiadomieniach o wysokości zaliczek bezpodstawnie zawyżono jego udział w nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu zarzuty pozwanego nie znajdują uzasadnienia w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego. Przede wszystkim, jak wynika z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 22 października 1999r. z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości 161/10.000, a więc w wysokości 1,61 %. Natomiast z udziałem we współwłasności garażu w wysokości 1/19 części związany jest udział w tej samej nieruchomości wspólnej w wysokości 0,72 % (1/19 udziału w wysokości 1.364/10.000 - przysługującego łącznie wszystkim współwłaścicielom lokalu użytkowego - garażu). Zatem łączny udział pozwanego w nieruchomości wspólnej wynosi 2,33 %. Stąd też przyjąć należało, iż udział pozwanego w nieruchomości wspólnej nie został w żaden sposób zawyżony przy rozliczaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pozwany jest bowiem współwłaścicielem dwóch lokali – mieszkalnego i użytkowego (garażu) i z każdym z tych praw związany jest udział w nieruchomości wspólnej wyrażony konkretnym ułamkiem. Rozliczanie przedmiotowych kosztów według łącznego udziału jaki przysługuje pozwanemu w nieruchomości wspólnej jest zgodne z normą prawną wyrażoną w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Przesądziwszy powyższe należało przejść do oceny sposobu rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Powyższą okoliczność Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów (np. regulaminu rozliczania energii

cieplnej), zeznań świadków oraz opinii biegłego sądowego. Na podstawie zebranego materiału dowodowego można stwierdzić, iż według wysokości udziału jaki łącznie pozwanemu przysługuje w nieruchomości wspólnej rozliczane są: koszty ubezpieczenia budynku, koszty zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych (poza garażem), koszty prowadzenia rachunku bankowego, koszty sprzątnięcia i utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej oraz inne koszty związane z nieruchomością wspólną. Natomiast koszty zużycia zimnej wody wspólnej pozwany pokrywa według wysokości udziału dla lokalu nr (...) tj. w wysokości 1,61 %. Taki sposób rozliczenia ww. kosztów zarządu nie budzi żadnych wątpliwości w świetle przepisu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Podkreślić należy, iż bezzasadne okazały się zarzuty pozwanego, iż ponosi on zawyżone koszty zużycia energii elektryczną. W świetle zgodnych zeznań świadków przyjąć należało, iż koszt energii elektrycznej dla nieruchomości wspólnej obejmuje jedynie koszty oświetlenia klatek schodowych, piwnicy i placu na zewnątrz budynku, nie obejmuje natomiast garażu. Z kolei koszty zużycia energii elektrycznej w garażu rozliczane są według wskazań osobnego licznika i według powierzchni z jakiej każdy ze współwłaścicieli rzeczywiście korzysta. Taki sposób rozliczenia należy uznać za prawidłowy z tego względu, iż garaż jest lokalem stanowiącym przedmiot odrębnej własności, a zatem rozliczanie kosztów zużycia mediów winno odbywać się według reguł dotyczących rozliczania mediów dla poszczególnych lokali (por. art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali). Pozwany – co nie było kwestionowane – korzysta z powierzchni garażu wielkości 25,8 m<sup>2</sup> i za oświetlenie takiej powierzchni ponosi faktycznie opłaty. Jak wynika z zeznań M. M. łączna powierzchnia hali garażowej wynosi 490,2 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia każdego stanowiska garażowego jest równa i wynosi 25,8 m<sup>2</sup>. Zważywszy zatem, iż jest 19 stanowisk postojowych to należy stwierdzić, że powierzchnia stanowiska odpowiada wielkości udziału pozwanego w prawie współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość hali garażowej (1/19). Jeśli chodzi natomiast o koszty zużycia energii cieplnej to rozliczanie tych kosztów odbywało się według zasad określonych w art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059).

Pozwany podnosił dalej, że prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 23 grudnia 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1061/14 została uchylona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. nr (...) w sprawie założenia opomiarowania CO oraz zużycia wody w lokalu pozwanego, co miało wpływ na wymiar opłat za ogrzewanie lokalu. W ocenie Sądu powyższy zarzut był bezzasadny, albowiem przedmiotowa uchwała nie dotyczyła założenia licznika po raz pierwszy, lecz wymiany tego licznika na licznik z odczytem radiowym. Nie doszło zatem do zmiany sposobu rozliczenia. Rozliczenie kosztów zużycia mediów w stosunku do lokalu pozwanego było prawidłowo dokonywane w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych, a w stosunku do powierzchni wspólnych w oparciu o procentowy udział we współwłasności, analogicznie jak w przypadku pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej.

Nadto, należy wskazać, że pozwany w niniejszej sprawie zarzucił stronie powodowej, że nie złożyła do akt sprawy dokumentów źródłowych w postaci umów zawartych przez powodową wspólnotę mieszkaniową z dostawcami mediów oraz administratorem, a także faktur VAT wystawianych przez te podmioty na rzecz powódki i nie można w związku z tym zweryfikować prawidłowości rozliczenia mediów. Wobec powyższego zarzutu, postanowieniem z dnia 17 lutego 2017r. dopuszczając dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości Sąd zobowiązał biegłego do sporządzenia opinii m.in. na podstawie dokumentacji księgowej znajdującej się u administratora Wspólnoty i obowiązujących uchwał Wspólnoty w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Z treści opinii wynika, że biegły takiej analizy dokonał i na jej podstawie stwierdził, że wyliczenie zadłużenia pozwanego sporządzone przez administratora Wspólnoty Mieszkaniowej jest prawidłowe. Zarzuty zgłoszone przez pozwanego do opinii biegłego nie zasługiwały na uwzględnienie. Biegły L. J. w opinii uzupełniającej wyjaśnił po raz kolejny, że uchylenie uchwały nr 8/2014 nie miało wpływu na prawidłowość rozliczenia opłat za media. Pozbawiony podstaw okazał się też zarzut dotyczący nieprawidłowości w prowadzeniu przez powoda dokumentacji księgowej czy przy rozliczaniu usług z dostawcami mediów. Ceny jednostkowe za media wynikają z faktur wystawianych przez dostawców i Wspólnota Mieszkaniowa nie ma możliwości zmiany tych kosztów, natomiast jak już wskazano powyżej sposób rozliczania mediów nie budzi wątpliwości i jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Zatem zarzuty zgłoszone przez pozwanego nie wpłynęły w żadnym stopniu na zmianę oceny opinii biegłego. Mając na uwadze całokształt zebranego materiału dowodowego Sąd uznał, że strona powodowa wykazała w myśl art. 6 k.c. swoje roszczenie co do zasady i wysokości.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 13 ustawy o własności lokali Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.028,14 zł. Nadto, zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c. od powyższej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od poszczególnych kwot zaległości od dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty. Zgodnie z treścią art. 15 ustawy o własności lokali zaliczki na pokrycie kosztów zarządu są płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Stosowanie do tego przepisu zaliczki stawały się wymagalne z 11-tym dniem każdego miesiąca, tymczasem powódka domagała się odsetek od dat późniejszych, wynikających z wezwań pozwanego do zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.491 ze zm.). Na zasądzone koszty składa się: opłata sądowa od pozwu (202 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – adwokata w stawce minimalnej (600 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczka na poczet opinii biegłego sądowego (600 zł).

Z kolei na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U.2010.90.594 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć od przegrywającego niniejszą sprawę pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 270,86 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów opinii biegłego sądowego.