

Sygn. akt: I C 1099/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 10 września 2020r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Świst

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 września 2020r

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

przeciwko **D. T. (poprzednio N.)**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6 870,42 zł. (sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych czterdzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 września 2020r do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. ustala, że pozwany ponosi koszty procesu w 52 %, zaś powódka w 48 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt: I C 1099/17

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. wniosła pozew przeciwko D. N. domagając się początkowo od pozwanego zapłaty kwoty 7.999,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od wskazanych szczegółowo kwot.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G. i zalega z zapłatą łącznie kwoty 7.999,57 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od 1 kwietnia 2016r. do 30 czerwca 2017r. oraz wpłat na fundusz remontowy za okres od dnia 1 lipca 2014r. do dnia 30 czerwca 2017r. Jak wskazano, mimo wezwania do zapłaty, pozwany w określonym terminie nie dokonał spłaty zaległości i nie zgłosił się w celu ustalenia innych warunków spłaty.

(pozew k. 2-5)

W dniu 21 września 2017r. w sprawie o sygnaturze akt I Nc 1320/17 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 45)

Pozwany wniósł sprzeciw od wyżej wskazanego nakazu zapłaty, kwestionując powództwo w całości i wnosząc o jego oddalenie. Pozwany wskazał, że z tytułu eksploatacji oraz funduszu remontowego w okresie od 1 kwietnia 2014r. do 30 czerwca 2017r. zostały zaksięgowane jego wpłaty na łączną kwotę 19.775 zł. Powyższe rozliczenie – zdaniem pozwanego – zostało uznane przez powódkę, albowiem członkowie zarządu potwierdzili rozliczenie swoimi podpisami. Pozwany wskazał też, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 26 marca 2014r. powódka domagała się zapłaty

kwot 333,08 zł i 132,06 zł z tytułu eksploatacji oraz kwot 453,12 zł i 149,20 zł z tytułu opłat na fundusz remontowy. Nadto, pozwany podniósł, że mimo założonych liczników ciepła i zimnej wody oraz informacji, że w lokalu zamieszkują 2 osoby, powódka nalicza tzw. ryczałt za zużycie ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji w wymiarze 13 m³. Zdaniem pozwanego wymiar zaliczek jest zawyżony. Pozwany zużywa bowiem średnio 4,6 m³ zimnej wody oraz 3,4 m³ ciepłej wody według wskazania liczników. W ocenie pozwanego powódka celowo zawyża zużycie wyżej wymienionych mediów, a noty uznaniowe nie odzwierciedlają faktycznego zużycia i pomimo próśb pozwanego nie dokonano korekty.

(sprzeciw pozwanego od nakazu zapłaty k. 50-51)

Pismem z dnia 27 listopada 2018r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 8.628,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od wskazanych szczegółowo kwot z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy za okres od 1 kwietnia 2017r. do 31 października 2018r.

(pismo procesowe powoda z dnia 27 listopada 2018r.k. 152-154)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, także w zakresie, w jakim powódka rozszerzyła powództwo, podnosząc, że Wspólnota Mieszkaniowa bezpodstawnie obciążyła pozwanego zaległościami poprzedniego właściciela M. Ż. oraz kosztami sądowymi przyznanymi powódce przez sąd od poprzedniej właścicielki.

(pismo procesowe pozwanego z dnia 3 kwietnia 2019r. k. 193-194)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany D. T. (poprzednio N.) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Własność lokalu pozwany nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 16 listopada 2011r. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 34-38v, decyzja administracyjna z dnia 11 marca 2019r. w przedmiocie zmiany nazwiska k. 566)

Początkowo, administratorem powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej była Administracja (...) w G., następnie w okresie od 1 kwietnia 2017r. do 31 października 2018r. (...) S.C. w G., a obecnie (...) P. i T. Z. w G.. Wspólnota posiada dwa rachunki bankowe: jeden przeznaczony do wpłat za media oraz drugi do wpłat na fundusz remontowy. Powódka co miesiąc doręcza właścicielom lokali wymiary opłat na wskazany adres poczty elektronicznej bądź do skrzynki pocztowej.

(dowód: przesłuchanie L. Ł. – S. płyta CD k. 337)

W latach 2014-2017 stawka opłaty eksploatacyjnej wynosiła 1,70 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, zaś stawka opłaty na fundusz remontowy 2,50 zł/m². Z kolei stawka wynagrodzenia członków zarządu Wspólnoty wynosiła 6 zł od lokalu.

(dowód: uchwała nr 3/2017 z dnia 22 lutego 2017r. k. 14, uchwała nr 4/2017 z dnia 22 lutego 2017r. k. 15, protokół nr (...) k. 16-22, uchwała nr 1/2016 z dnia 9 marca 2016 k. 23, uchwała nr 2/2016 z dnia 9 marca 2016 k. 24, uchwała nr 3/2016 z dnia 9 marca 2016 k. 25, uchwała nr 4/2016 z dnia 9 marca 2016 k. 26, uchwała nr 7/2016 z dnia 9 marca 2016 k. 29, uchwała nr 3/2014 z dnia 19 marca 2014r. k. 270, uchwała nr 4/2014 z dnia 19 marca 2014r. k. 271, uchwała nr 3/2015 z dnia 26 marca 2015r. k. 272, uchwała nr 4/2015 z dnia 26 marca 2015r. k. 273, uchwała nr 6/2015 z dnia 26 marca 2015r. k. 274, uchwała nr 6/2017 z dnia 22 lutego 2017r. k. 275, uchwała nr 4/2018 z dnia 14 marca 2018r. k. 276)

Żadna z uchwał określających wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie została zaskarżona w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

(dowód: przesłuchanie L. Ł. – S. płyta CD k. 337)

Dokonując wpłaty na poczet kosztów eksploatacyjnych oraz opłat remontowych, w tytule wpłaty pozwany nie wskazywał jakiego dokładnie świadczenia okresowego wpłata dotyczy.

(dowód: przesłuchanie L. Ł. – S. płyta CD k. 337)

Powódka co miesiąc pobiera zaliczki na poczet kosztów zimnej wody i kanalizacji, podgrzania wody, energii cieplnej, a także ryczałt za gaz. Koszty zużycia ziemnej i ciepłej wody są rozliczane w okresach półrocznych na podstawie wyników odczytów liczników. Nadpłata – w zależności od decyzji właściciela lokalu – jest zwracana bądź zaliczana na poczet przyszłych należności. Na wniosek właściciela lokalu możliwa jest zmiana wysokości zaliczki. Spośród naliczanych opłat jedynie wysokość opłaty za gaz jest uzależniona od liczby osób zamieszkujących w lokalu. Obecnie, w lokalu pozwanego zamieszkują dwie osoby.

(dowód: zeznania świadka A. G. płyta CD k. 119, przesłuchanie L. Ł. – S. płyta CD k. 337)

Zadłużenie pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy za okres od 1 lipca 2014r. do 31 października 2018r. wynosi 6.078,94 zł, zaś skapitalizowana kwota odsetek ustawowych za opóźnienie wynosi 791,48 zł. W okresie od 1 lipca 2014r. do 1 października 2018r. pozwany dokonał na rzecz powódki wpłat w łącznej wysokości 22.897,56 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego G. Ł. k. 264-269 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 338-339, 390-391, 465-480, 528 oraz ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 443, rozliczenia mediów k. 277-282)

Pismem z dnia 17 lipca 2017r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 7.999,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi bądź do podjęcia rokowań w celu polubownego ustalenia warunków spłaty zadłużenia w terminie do dnia 24 lipca 2017r.

(dowód: wezwanie z dnia 17 lipca 2017r. wraz z dowodem nadania k. 39-41)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka A. G., dowodu z przesłuchania w charakterze strony L. Ł. – S. oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości i księgowości G. Ł..

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Zważyć bowiem należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów (decyzja w przedmiocie zmiany nazwiska pozwanego, odpis z księgi wieczystej) ma charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym dokumenty te korzystają z domniemania autentyczności oraz prawdziwości treści powołanych dokumentów z prawdą. Podobnie, autentyczność i wiarygodność załączonych do akt sprawy uchwał w przedmiocie ustalenia stawek opłaty eksploatacyjnej oraz opłaty na fundusz remontowy nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Niewątpliwie, takie uchwały zostały podjęte większością udziałów i nie zostały zaskarżone w trybie art. 25 ustawy o własności lokali, a tym samym nie zostały wyeliminowane z obrotu prawnego. Natomiast, pozostałe dokumenty prywatne w postaci zawiadomień o wymiarze opłat, zestawień zadłużenia pozwanego czy też obrotów na koncie pozwanego sporządzonych przez administratorów wspólnoty zostały zweryfikowane pod względem poprawności rozliczenia przez biegłego sądowego. Zważywszy, iż biegły księgowy wskazał inną kwotę zadłużenia niż wynikająca z przedmiotowych dokumentów, a jednocześnie logicznie i rzeczowo uzasadnił swoje stanowisko, to właśnie na opinii biegłego – a nie na

dokumentach sporządzonych jednostronnie przez powoda i administratora Wspólnoty – Sąd oparł swoje ustalenia faktyczne w zakresie aktualnej wysokości roszczenia.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka A. G. oraz członka zarządu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej L. Ł. – S.. W ocenie Sądu zeznania te były szczerze, spójne i logiczne, a także nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Wymienione powyżej osoby zgodnie opisały zasady rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową, a zeznania te znajdują częściowe potwierdzenie w treści dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy. Jednocześnie należy wskazać, że zarówno świadek, jak i członek zarządu powódki nie miały wiedzy w zakresie zadłużenia w okresie wcześniejszym aniżeli okres objęty żądaniem pozwu. Z zeznań wymienionych osób wynikało, że bilans otwarcia został przygotowany przez poprzedniego administratora.

Podstawowym dowodem, na którym Sąd oparł rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, był dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości i rachunkowości G. Ł.. Zaznaczyć jednak należy, iż dopiero ostatnia spośród przedłożonych przez biegłego opinii może stanowić przydatny dowód na okoliczność ustalenia wysokości zadłużenia pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy. Podkreślić bowiem należy, iż we wcześniejszych opiniach zarówno podstawowej, jak i uzupełniających biegły G. Ł. nie uwzględnił zasad rozliczania wpłat wynikających z art. 451 kc. Po uzupełnieniu opinii w powyższym zakresie Sąd nie znalazł podstaw do odmowy przyznania temu dowodowi waloru wiarygodności. Przedstawione przez biegłego w ostatniej opinii uzupełniającej wnioski co do wysokości zadłużenia pozwanego z tytułu kosztów eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy są kategorię, dobrze uzasadnione, a także nie budzą wątpliwości Sądu w świetle wiedzy powszechnej, a także zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego. Wprawdzie strona powodowa kwestionowała w dalszym ciągu tę opinię, niemniej – zdaniem Sądu – zarzuty powódki nie zasługują na uwzględnienie. Zważyć bowiem należy, iż powodowa Wspólnota Mieszkaniowa zarzuciła biegłemu, że nie uwzględnił bilansu otwarcia i zadłużenia pozwanego z okresu wcześniejszego niż objęty żądaniem pozwu, a w konsekwencji nie zaliczył dokonanych przez pozwanego wpłat na poczet wcześniejszego zadłużenia. W świetle wyjaśnień biegłego nie sposób jednak zgodzić się z zarzutami powódki. Przede wszystkim zważyć należy, iż wobec istotnych braków w dokumentacji źródłowej, w szczególności niepełnej dokumentacji sprzed 2014r., a także braków w dokumentacji w okresie późniejszym, biegły nie był w stanie w żaden sposób zweryfikować bilansu otwarcia sporządzonego przez administratora. Aktualny zarządca nie otrzymał bowiem kompletnej dokumentacji od poprzedniego administratora. Wobec powyższego biegły nie był w stanie wskazać, czy bilans został sporządzony prawidłowo i czy pozwany posiadał zadłużenie za okres wcześniejszy. Biegły zwrócił uwagę, że w zestawieniu obrotów i sald uwzględnione są noty korygujące, do których nie ma dokumentacji źródłowej. Powyższe braki odnoszą się również do dokumentów po 2014r. i jak wyjaśnił biegły na rozprawie w dniu 21.01.2020r k. 441v akt odnoszą się do operacji księgowych, a nie finansowych, stąd nie można uzyskać stosownych dokumentów z banku. Nadto, w przypadku wyciągów bankowych nie można stwierdzić tytułów przelewów, albowiem nie ma przelewów indywidualnych. Wskazane powyżej braki w dokumentacji uniemożliwiają biegłemu weryfikację bilansu otwarcia i tym samym ustalenie wysokości ewentualnego wcześniejszego zadłużenia pozwanego. To rzeczą powódki, a nie biegłego, było skompletowanie pełnej dokumentacji źródłowej, na podstawie której można by ustalić jak kształtowało się zadłużenie pozwanego w całym okresie, kiedy pozostawał właścicielem lokalu nr (...). Załączone do zarzutów powódki dokumenty w postaci tabeli pomocowej bilansu otwarcia i bilansu zamknięcia za rok 2014 nie pozwalają na wyjaśnienie powyższych wątpliwości, albowiem nie zostały poparte żadną dokumentacją źródłową. Z powyższych względów należało zatem uznać, że biegły sporządził opinię w sposób prawidłowy, poprawnie zaliczając wpłaty - w dniu wpłaty.

Na podstawie art. 217 kpc i 227 kpc (zgodnie bowiem z treścią art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469) sprawy w których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym do czasu zakończenia postępowania w danej instancji podlegają rozpoznaniu zgodnie z przepisami, w brzmieniu dotychczasowym) Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie Sądu taki dowód byłby całkowicie nieprzydatny do ustalenia bilansu początkowego, skoro – jak wskazano powyżej –

dokumentacja źródłowa, jaką dysponuje powódka jest niepełna. Inny biegły również nie byłby w stanie zweryfikować twierdzeń powódki co do stanu początkowego funduszu eksploatacyjnego i remontowego. W tym stanie rzeczy uwzględnienie wniosku dowodowego powódki doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Podobnie, Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka T. Z. oraz o uzupełniające przesłuchanie członka zarządu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie Sądu, poza faktem oczywistego spóźnienia złożonych wniosków dowodowych – wobec braków w dokumentacji źródłowej – zeznania zarówno obecnej administratorki Wspólnoty, jak też uzupełniające zeznania członka zarządu powódki nie pozwolą na weryfikację bilansu otwarcia. Zważyć bowiem należy, iż T. Z. pełni funkcję administratora dopiero od dnia 1 listopada 2018r., zaś niesporne pomiędzy stronami było, że poprzedni administratorzy nie przekazali wspólnocie pełnej dokumentacji źródłowej. Z kolei, przesłuchiwana uprzednio L. S. sama wskazała na bałagan w dokumentach Wspólnoty i nie potrafiła wskazać czy powód dysponuje pełną dokumentacją, jak również zeznała, że kwotę dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia obliczył administrator i to właśnie on informował ją o wysokości zadłużenia. W świetle powyższego zeznania członkini zarządu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nie byłyby przydatne do ustalenia stanu początkowego funduszu eksploatacyjnego i remontowego.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 13-15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 737). W myśl art. 13 powołanej ustawy 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.

W niniejszej sprawie strona powodowa dochodziła ostatecznie zapłaty kwoty 16.627,01 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od 1 kwietnia 2016r. do 31 października 2018r. oraz opłat na fundusz remontowy za okres od 1 lipca 2014r. do 31 października 2018r. Pozwany zakwestionował jednak prawidłowość dokonanego przez powódkę rozliczenia, podnosząc, że powódka nie uwzględniła wszystkich dokonanych przez niego wpłat, a także zakwestionował sposób rozliczenia mediów, wskazując, że powódka nieprawidłowo rozliczała zużycie mediów tj. zimnej i ciepłej wody. Odnosząc się do pierwszego z zarzutów pozwanego dotyczącego nieprawidłowego rozliczenia wpłat, istotne było ustalenie, czy pozwany posiadał względem powódki inne długi za wcześniejsze okresy. Powódka wskazywała bowiem, że w spornym okresie powód dokonywał wpłat niepokrywających w całości okresowych należności, a wobec braku wskazania, który z długów chce zaspokoić, zaliczała wpłaty na poczet długu najdawniej wymagalnego. Zdaniem powódki z początkiem 2014r. pozwany posiadał zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 3.870,02 zł oraz z tytułu opłat na fundusz remontowy w kwocie 3.508,53 zł. Na koniec tego roku zadłużenie pozwanego kształtowało się na poziomie 4.512,39 zł (vide: tabela bilansu otwarcia i zamknięcia k. 506). Podkreślić należy, iż to, czy pozwany

posiadał długi za okresy wcześniejsze ma istotny wpływ na sposób rozliczania wpłat dokonanych przez pozwanego. Zgodnie bowiem z treścią art. 451 § 1 kc dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Natomiast, stosownie do art. 451 § 2 kc jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. Z kolei, jak stanowi art. 451 § 3 kc, w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego. W rozpatrywanym przypadku bezsporne pomiędzy stronami było, że dokonując zapłaty pozwany nie wskazywał, jaki dług zaspokaja, zaś powódka nie wystawiła mu pokwitowania. Stąd w rachubę wchodzi sposób zarachowania wpłaty określony w art. 451 § 3 kc. W ocenie Sądu twierdzenia powódki o istnieniu zadłużenia pozwanego za okresy wcześniejsze, a oparte na bilansie otwarcia i zamknięcia z 2014r, nie zostały w niniejszym postępowaniu udowodnione. Na ich poparcie powódka przedłożyła wyłącznie wydruki z systemów rozliczeniowych administratora wspólnoty, które stanowią wyłącznie część argumentacji strony powodowej, a nie wiarygodne dokumenty odzwierciedlające faktyczną wysokość zadłużenia. Wobec zarzutów pozwanego, który konsekwentnie kwestionował sposób rozliczenia dokonanych wpłat i wysokość aktualnego zadłużenia, powódka powinna przedstawić pełną dokumentację źródłową biegłemu, zgodnie z treścią postanowienia Sądu z dnia 25.03.2019r k. 187 akt, która pozwalałaby na weryfikację podnoszonych przez nią twierdzeń co do istnienia zadłużenia powstałego w okresie wcześniejszym niż okres objętym żądaniem pozwu. Takiej pełnej dokumentacji powódka jednak nie przedstawiła ani w sądzie ani też nie udostępniła biegłemu. Jak wynika z treści opinii biegły nie uwzględnił rozliczeń i korekt, dla których nie odnalazł dokumentacji źródłowej. Z tego względu biegły nie był w stanie zweryfikować twierdzeń powódki o zaległościach w opłatach sprzed 1 lipca 2014r., skutkiem czego twierdzenia powódki w tym zakresie należało uznać za nieudowodnione. Wobec powyższego nie było podstaw do przyjęcia, że pozwany posiadał długi za okresy wcześniejsze niż objęte żądaniem pozwu, a tym samym jego wpłaty powinny być zaliczone na poczet tego wcześniej wymagalnego zadłużenia. Na podstawie przedstawionej dokumentacji biegły ustalił, że w okresie od 1 lipca 2014r. do 31 października 2018r. wymagalne zobowiązanie pozwanego z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy wynosiło łącznie 28.976,50 zł. W okresie tym pozwany dokonał wpłat na łączną kwotę 22.897,56 zł, a zatem w dalszym ciągu do zapłaty pozostaje kwota 6.078,94 zł z tytułu należności głównej. Nadto, biegły ustalił wysokość skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie od zaległych świadczeń okresowych na kwotę 791,48 zł, biorąc pod uwagę datę wymagalności poszczególnych roszczeń okresowych oraz datę wpłaty. Zatem, łączne zadłużenie pozwanego stanowi kwotę 6.870,42 zł.

Natomiast, brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu pozwanego dotyczącego sposobu rozliczania mediów. Jak wynika z wiarygodnych w tym względzie zeznań świadka oraz zeznań członka zarządu powodowej Wspólnoty mieszkaniowej pobierane przez powoda zaliczki są rozliczane w okresach półrocznych, przy czym kwota ewentualnej nadpłaty jest – stosownie do deklaracji właściciela lokalu – zwracana albo zaliczana na poczet przyszłych należności. Nie wykazano przy tym, aby powódka nie uwzględniła przy rozliczaniu kosztów mediów faktycznego stanu liczników. Nadto, jako nieudowodnione należało uznać zarzuty pozwanego, że dokonane przez niego wpłaty zostały zaliczone na poczet zadłużenia poprzedniego właściciela lokalu M. Ż.. Strona powodowa bowiem wskazała, że dla przedmiotowego lokalu nr (...) prowadzone są dwa konta rozliczeniowe tj. dla pozwanego i M. Ż., zaś pozwany nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, że którakolwiek z wpłat została zaliczona na niewłaściwe konto rozliczeniowe.

Mając zatem na względzie powyższe okoliczności, na mocy art. 13-15 ustawy o własności lokali, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki łącznie kwotę 6.870,42 zł. Nadto, na mocy art. 481 § 1 i 2 kc Sąd zasądził od tej kwoty dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wyrokowania. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie data początkowa zasądzania odsetek za opóźnienie określana jest indywidualnie, w zależności od zaistniałej w sprawie sytuacji. Jest to albo chwila wezwania do zapłaty, albo określenie wysokości należnego świadczenia dopiero orzeczeniem sądu. W pierwszym przypadku data jest ustalana, gdy od początku znana jest wysokość roszczenia i znajduje ona potwierdzenie w toku przewodu sądowego, wskazując na zasadne twierdzenie powoda zarówno co do przesłanek, jak i wysokości roszczenia. W drugim przypadku datę określa jeżeli z okoliczności sprawy,

w których wyniku okazuje się dopiero, czy i w jakiej wysokości przyznać należy świadczenie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 października 2019r., I ACa 501/18, L.). Niewątpliwie, w niniejszej sprawie dopiero przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie rzeczywistej kwoty zadłużenia pozwanego.

Natomiast, na podstawie powyższych przepisów a contrario Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Na podstawie art. 100 kpc Sąd ustalił, że powód ponosi koszty 48 %, zaś pozwany w 52 %, zgodnie ze stosunkiem, w jakim każda ze stron przegrała niniejszy spór. Jednocześnie, na mocy art. 108 kpc szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd powierzył referendarzowi sądowemu po prawomocnym zakończeniu niniejszego postępowania.