

Sygn. akt III Ca 1494/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Roman Troll

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko P. F. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w G.

z dnia 21 marca 2018 r., sygn. akt II C 2001/17

1) **zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie 1. o tyle tylko, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki 917,56 zł (dziewięćset siedemnaście złotych i pięćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 czerwca 2016 r.;**

b) **w punkcie 2. w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki 346 zł (trzysta czterdzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

2) **oddala apelację w pozostałej części;**

3) **zasądza od pozwanego na rzecz powódki 142 zł (sto czterdzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 1494/18

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. domagała się pozwem złożonym 14 lipca 2016 r. zasądzenia od pozwanego P. F. (2) 1067,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 1049,30 zł od 1 czerwca 2016 r. oraz od 18,46 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu. Uzasadniając swoje żądanie wskazała, że pozwany posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) 2/21 i zobowiązany był do miesięcznego regulowania opłat za używanie tego lokalu oraz opłat eksploatacyjnych wynikających z utrzymania części wspólnej nieruchomości, a to zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz

postanowieniami statutu spółdzielni, ale zalega on z płatnościami według stanu na 31 maja 2016 r.; pomimo wezwania do zapłaty ich nie uregulował. Do pozwu, jako dowód na stan należności i zadłużenia pozwanego, dołączono kartotekę księgową lokalu za rok 2016 za okres od bilansu otwarcia do lipca, ze stanem salda należności za eksploatację i utrzymanie nieruchomości na maj - 1049,30 zł i salda odsetek na maj - 18,46 zł.

Sąd Rejonowy w Zabrzu 22 lipca 2016 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uproszczonym zgodnie z żądaniem pozwu.

Od tego nakazu zapłaty pozwany złożył sprzeciw, zaskarżając orzeczenie w całości, podnosząc zarzut niewłaściwości miejscowej.

Postanowieniem z 12 października 2016 r. Sąd Rejonowy w Zabrzu stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w G. według właściwości. Zażalenie pozwanego na to postanowienie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w G. z 22 marca 2017 r.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko wyrażone w pozwie, wskazując, że pozwany nie zakwestionował roszczenia i nie zaprzeczył istnieniu zaległości; zastrzegła możliwość powołania dalszych dowodów istnienia i wysokości roszczenia na wypadek późniejszego dopuszczenia przez sąd wniosków bądź zarzutów pozwanego.

Pismem z 24 października 2017 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, gdyż nie zostało ono wykazane. Wskazał, że od września 2007 r. do października 2017 r. jego mieszkanie jest nieprzerwanie pustostanem, o czym informował powódkę, a pomimo tego, ona przez ten cały czas nalicza dla tego mieszkania zaliczki za zużycie zimnej wody i opłaty za wywóz nieczystości. Rozliczenie roszczeń finansowych powódki zawarte w pozwie jest umyślnie rażąco nierzetelne. Do chwili obecnej świadomie i celowo nie zgłosiła ona do UM w G., że mieszkanie jest pustostanem. Nie przedstawiła żadnej dokumentacji księgowej pozwalającej na zweryfikowanie zasadności pozwu. Wobec tego pozwany wnioskował

o oddalenie powództwa w całości jako niewykazanego.

Powódka, w piśmie z 14 listopada 2017 r., stanowiącym odpowiedź na pismo pozwanego podtrzymała powództwo w całości, zaprzeczając jego twierdzeniom. Podkreśliła, że jeżeli nawet pozwany kwestionuje część naliczeń (za zużycie wody czy wywóz śmieci), to nie stanowi to podstawy do zaniechania zapłaty wszelkich opłat eksploatacyjnych. Wskazała, że na 1067,76 zł, dochodzone pozwem, składają się naliczenia opłat eksploatacyjnych na 31 maja 2016 r.: opłata za grudzień 2015 r. – 247,66 zł pomniejszona o rozliczenia wody za 2015 r. w wysokości 273,84 zł, co daje nadpłatę 26,18 zł (do odliczenia w marcu 2016 r.); opłata za styczeń 2016 r. – 247,66 zł pomniejszona o 26,18 zł nadpłaty za rozliczenia wody za 2015 r., co daje 221,48 zł; opłata za luty 2016 r. – 247,66 zł pomniejszona o 40 zł wpłaty z 23 lutego 2016 r., co daje 207,66 zł; opłata za marzec 2016 r. – 250,06 zł pomniejszona o 30 zł wpłaty z 24 marca 2016 r., co daje 220,06 zł; opłata za kwiecień 2016 r. – 250,06 zł pomniejszona o 50 zł wpłaty z 21 kwietnia 2016 r., co daje 200,06 zł; opłata za maj 2016 r. – 250,06 zł pomniejszona o 50 zł wpłaty z 27 maja 2016 r., co daje 200,06 zł. Dalej wskazała, że do łącznej kwoty dochodzonych opłat (1049,32 zł) dochodzą odsetki ustawowe na 31 maja 2016 r. (18,46 zł), wyliczone zgodnie ze statutem spółdzielni. Wskazała, że pozwany był informowany o wysokości naliczeń i zmianach stawek opłat, których nie kwestionował, a ona w pisemnych informacjach podaje podstawy ustalenia stawek opłat. Korespondencja dla pozwanego była odkładana, zgodnie z jego wnioskiem, do osobistego odbioru przez niego, bądź upoważnionego A. F.. Jako adres dla korespondencji pozwany podał: G., (...) 2/21. Pozwany nie zgłaszał, że nie zamieszkuje pod tym adresem, nie złożył pisemnego oświadczenia, że lokal jest niezamieszkały, a powódka zaprzeczyła, aby we wskazanym w piśmie pozwanego okresie lokal stanowił pustostan.

Na rozprawie 21 marca 2018 r. (co do pozwu głównego; pozew wzajemny został wyłączony do odrębnego rozpoznania) pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, wnosząc o oddalenie powództwa, nie zgadzając się z wyliczeniami powódki, kwestionując wszystkie należności objęte pozwem.

Wyrokiem z 21 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo (pkt 1.) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2.).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: pozwanemu, jako członkowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach mieszkaniowych powódki położonego w G. przy ulicy (...) 2/21 o powierzchni użytkowej 36,7 m<sup>2</sup>, zgodnie z kartoteką księgową lokalu za rok 2016 za stan od bilansu otwarcia do lipca na 31 maja 2016 r. saldo należności pozwanego z tytułu opłat związanych

z tym prawem wynosiło 1049,30 zł (należność główna) i 18,46 zł (odsetki). Bilans otwarcia przenosił do tej kartoteki należność z 2015 r. (1025, 57 zł) według stanu na 31 grudnia

2015 r., dalej za styczeń i luty 2016 r. w pozycji zobowiązania wskazano po 247,66 zł, za marzec kwiecień i maj 2016 r. po 250,06 zł. We wskazanym okresie w pozycji „wpłaty” odnotowano: 1 lutego 2016 r. – 1051,77 zł jako „nakaz zapłaty I Ne 255/16 z dn. 29.01.2016 F. P.”, 23 lutego 2016 r. – 40 zł, 24 marca 2016 r. – 30 zł, 21 kwietnia 2016 r. – 50 zł, 27 maja 2016 r. – 50 zł. Na 247,66 zł tytułem opłaty za mieszkanie od 1 grudnia 2015 r. składały się opłaty za eksploatację, energię, podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, opłata za wieczyste użytkowanie, fundusz remontowy, wodę i kanalizację, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, opłaty za wodomierze i dźwig. Na 250,06 zł tytułem opłaty za mieszkanie od 1 marca 2016 r. składały się opłaty za eksploatację, energię, podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, opłata za wieczyste użytkowanie, fundusz remontowy, wodę

i kanalizację, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, opłaty za wodomierze i dźwig. Opłaty za wodę i kanalizację były pobierane zaliczkowo. Pismem z 6 czerwca 2016 r. wezwano pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych na 31 maja 2016 r. (za eksploatację

i utrzymanie nieruchomości - 1049,30 zł, odsetek - 18,46zł) łącznie 1067,76 zł. Na 31 grudnia 2016 r. stan wodomierza w ww. lokalu wynosił 0,08, a zużycie 0,00. Od 2010 r. strony prowadziły częstą korespondencję, pozwany składał liczne wnioski do powódki w zakresie wymiany instalacji gazowej, zwracał się z wnioskami o zwolnienie inspektora ds. technicznych

i głównej księgowej, składał zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstw przez te osoby, pozwany zwracał się też o podwyższenie zaliczki za c.o., składał wnioski odnośnie nierzetelnie wykonywanego sprzątnięcia powierzchni wspólnej budynków. Pozwany odmówił 6 listopada 2017 r., w dziale czynszów powódki, przyjęcia „oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w zasobach SM przy Politechnice (...) w G. ul. (...)”.

**Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulację art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych**

**(t.j. Dz. U. 2013.1222) i art. 6 k.c., uznał powództwo za niewykazane. Zaznaczył przy tym, że pozwany jako członek spółdzielni powinien regulować opłaty za lokal, ale powódka nie wykazała ich wysokości, pozwany zaś zakwestionował ostatecznie roszczenie w całości. Sąd Rejonowy wskazał, że powódka, domagając się należności (1067,76 zł) dołączyła kartotekę księgową lokalu za rok 2016 za okres od bilansu otwarcia do lipca, ze stanem salda należności za eksploatację i utrzymanie nieruchomości na maj - 1049,30 zł i salda odsetek na maj - 18,46 zł, a następnie złożyła kartotekę za cały 2016 r., w której należności za sporny okres kształtowały się jak w kartotece dołączonej do pozwu. Na wysokość salda na maj 2016 r. (1049,30 zł) wpłynęło przeniesienie w bilansie otwarcia do tej kartoteki 1025,57 zł - według stanu na 31 grudnia 2015 r., a powódka nie wykazała za jaki okres powstała zaległość 1025,57 zł i jakie należności się na nią składały. Poza tym powódka przedłożyła, w odpowiedzi na stanowisko pozwanego, pismo procesowe z 14 listopada 2017 r., gdzie wskazała, że na 1067,76 zł dochodzone pozwem składają się naliczenia opłat eksploatacyjnych na 31 maja 2016 r. przywołane w części wstępnej uzasadnienia z pomniejszeniami o dokonane wpłaty. Sąd Rejonowy zarzucił brak wykazania jak rozliczono zaksięgowaną wpłatę z 1 lutego**

**2016 r. (1051,77 zł - tytułem „nakaz zapłaty 1 Nc 255/16 z dn. 29.01.2016 F. P.”). Kwota ta miała zaś wpływ na wysokość zobowiązania dochodzonego w pozwie i uwzględnienie tej „wplaty” doprowadziło do ustalenia należności na poziomie 1049,30 zł na maj**

**2016 r. Natomiast nadpłata za wodę 26,18 zł, o której mowa w piśmie powoda z 14 listopada 2017 r., iż winna była zostać odliczona w marcu, została w rozliczeniach w tym piśmie odjęta od należności za styczeń 2016 r., a w kartotece, w oparciu o którą złożono pozew w lipcu 2016 r. nie została nigdzie rozliczona. Sąd Rejonowy zaznaczył też, że z rozliczeń powódki, objętych pismem z 14 listopada 2017 r., wynika kwota należności głównej (1049,32 zł), a nie 1049,30 zł, jak w pozwie, rozliczenia te abstrahują zarówno od „przeniesionej” w kartotece należności za poprzedni okres kwoty (1025,57 zł), jak i wynikającej z kartoteki kwoty 1051,77 zł tytułem wplaty, co należało ocenić nie tylko przez pryzmat art. 505<sup>4</sup>**

**§ 1 pkt 1 k.p.c., ale i rozkładu ciężaru dowodu. Niewykazanie wysokości roszczenia głównego pociągało za sobą niewykazanie roszczenia co do wysokości w zakresie odsetek.**

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekła na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

naruszenie art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez oddalenie w całości pozwu dotyczącego opłat za korzystanie z lokalu spółdzielczego przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sytuacji gdy bezsporne było istnienie prawa do lokalu i fakt nieuiszczenia opłat, co prowadzi do akceptacji przez sąd możliwości korzystania z lokalu bez należnych opłat; sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że powódka nie wykazała powstania zaległości i jakie należności się na nią składały; sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że powódka powinna wyjaśnić jak rozliczyła wpłatę zaksięgowaną tytułem „nakaz zapłaty I Nc 255/16 z 29 stycznia 2016 r. F. P.”, podczas gdy powódka dochodziła w tej sprawie należności nie będących przedmiotem innych postępowań. Zarzuciła także naruszenie: art. 233 k.p.c., które miało wpływ na wynik sprawy, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przejawiające się w błędnej analizie zapisów kartoteki księgowej dotyczącej lokalu pozwanego w sposób sprzeczny z zasadami logiki i prowadzenia księgowości; art. 503 § 1 k.p.c. poprzez dopuszczenie spóźnionych zarzutów pozwanego, nie zgłoszonych w sprzeciwie pomimo tego, że na rozprawie 25 października 2017 r. oświadczył on, że wie, iż powinien zgłosić zarzuty w sprzeciwie, a nie uprawdopodobnił, że nie było to wówczas możliwe; art. 278 § 1 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie kwestii wymagającej wiadomości specjalnych bez udziału biegłego i w konsekwencji błędną analizę zapisów kartoteki księgowej dotyczącej lokalu pozwanego; art. 505<sup>6</sup> k.p.c., względnie art. 505<sup>7</sup> k.p.c. poprzez brak ich zastosowania w tej sprawie i rozstrzygnięcie kwestii wymagających wiadomości specjalnych bez udziału biegłych, w konsekwencji brak rozpoznania istoty sprawy i oddalenie

w całości powództwa, gdy prawo pozwanego do lokalu i brak ponoszenia przez niego należnych opłat było okolicznościami bezspornymi, a sporna pozostawała tylko wysokość należności.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi

I instancji do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Jednocześnie powódka wniosła o rozpoznanie apelacji na rozprawie.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwany wniosł o jej oddalenie jako bezzasadnej i obciążenie jej kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sprawę rozpoznano w postępowaniu uproszczonym, a to zgodnie z art. 505<sup>1</sup>

pkt 2 k.p.c. w związku z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na to, że w sprawie nie doszło do nieważności postępowania, gdyż powódka była prawidłowo reprezentowana przez właściwie ustanowionego pełnomocnika /wydruk pełny z CI KRS powódki z 5 czerwca 2016 r., ujawniony na rozprawie apelacyjnej, k./ 153-154v., 00:02:36-00:03:57, k. 155-155v./.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne. Konieczne jest jednak ich uściślenie i uzupełnienie z uwagi na podniesione zarzuty w toku postępowania przez pozwanego, o czym niżej.

W sprawie nie doszło do zmiany powództwa. Trzeba bowiem zaznaczyć, że powódka od początku procesu dochodziła należności głównej (1049,30 zł) za okres od stycznia do maja 2016 r. oraz skapitalizowanych odsetek (18,46 zł) od nieterminowo regulowanych należności. Przy czym powódka rozlicza także należne pozwanemu kwoty z tytułu braku zużycia wody

w 2015 r., dlatego należność za styczeń 2016 r. jest pomniejszona o część należnej mu kwoty. W pozwie co prawda wprost tego nie podnosi, ale wynika to ze sprecyzowania powództwa

/k. 83-84/, gdzie powódka wskazuje sposób wyliczenia dochodzonych kwot w oparciu

o wcześniej przedstawioną kartotekę finansową. Trzeba tu zaznaczyć, że wcześniej Sąd Rejonowy nie wzywał powódki do sprecyzowania za jaki okres dochodzi należności.

Sąd Rejonowy nie odniósł się szczegółowo do kwestii związanych z podnoszonymi zarzutami przez pozwanego w zakresie konkretnych naliczeń, chodzi tutaj o wywóz nieczystości oraz wodę i kanalizację, pomimo tego, że wziął pod uwagę ogólne jego zarzuty, oceniając je jako na tyle skuteczne, że powodujące niewykazanie wysokości roszczenia.

Trzeba zaś zaznaczyć, że powódka przedstawiła wygenerowane przez system księgowości dokumenty wskazujące na wysokość opłat, poszczególne składniki opłat za mieszkanie za kolejne miesiące, zawiadomienia o wysokości tych opłat kierowane do pozwanego /k. 85-89/, a pozwany nie odniósł się do każdego z tych poszczególnych składników tam się znajdujących, za wyjątkiem wywozu nieczystości oraz wody i kanalizacji.

Na 247,66 zł tytułem opłaty za mieszkanie od 1 grudnia 2015 r. składały się opłaty za eksploatację (52,11 zł), energię ogólną (5,20 zł), podatek od nieruchomości (2,02 zł), podatek gruntowy (0,85 zł), opłata za wieczyste użytkowanie (2,20 zł), fundusz remontowy (86,25 zł), wodę i kanalizację (22,82 zł), centralne ogrzewanie (56,26 zł), wywóz nieczystości (13,95 zł), opłaty za wodomierze (1,50 zł) i dźwig (6,40 zł). W tej części Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał, że opłaty te zmieniły wysokość dopiero od marca 2016 r. Na 250,06 zł tytułem opłaty za mieszkanie od 1 marca 2016 r. składały się opłaty za eksploatację, energię, podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, opłata za wieczyste użytkowanie, fundusz remontowy, wodę i kanalizację, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, opłaty za wodomierze i dźwig. Różnica w tych opłatach wynika z podwyższenia opłaty za dźwig o 2,40 zł.

Jeżeli chodzi o wodę i kanalizację, to bezsporne jest, że w 2016 r., jak również 2015 r. nie było żadnego zużycia wody w lokalu pozwanego, a co za tym idzie należność miesięczna w wysokości 22,82 zł za każdy miesiąc (począwszy od grudnia 2015 r. do maja 2016 r.) powinna być rozliczona i zwrócona pozwanemu. Ta należna za 2015 r., także za

grudzień 2015 r., została rozliczona, na skutek tego w styczniu 2016 r. powstała nadpłata (26,18 zł),

a to oznacza, że grudzień 2015 r. został w całości rozliczony. Tę nadpłatę odjęto od opłaty należnej za styczeń 2016 r. Jednocześnie za 5 pierwszych miesięcy 2016 r., z uwagi na zerowe zużycie metrów sześciennych wody w całym 2016 r. /k. 117/, opłata za wodę i kanalizację powinna być już rozliczona za poszczególne miesiące jako zaliczka i zwrócona w całości pozwanemu, tak jak w 2015 r. - opłata za te pierwsze 5 miesięcy w tym zakresie wynosi 114,10 zł (pozwany więc należności za te 5 miesięcy w takiej wysokości nie powinien regulować obecnie, albowiem powinna być ona potrącona z jego zobowiązaniami w celu rozliczenia tego, co winien on wcześniej opłacić zaliczkowo, a tego nie zrobił). Nie ma więc żadnych podstaw, aby obecnie zasądzać odsetki od tej kwoty, którą i tak należałoby mu zwrócić. To powoduje, że dochodzoną należność w wysokości 1049,30 zł należy pomniejszyć o te 114,10 zł, co daje 935,20 zł. Nie można bowiem

zasądzić wyższej kwoty, gdyż w 2016 r. pozwany nie zużył w ogóle wody, a więc nie powinien ponosić związanych z tym kosztów, które powinny mu być zwrócone tak jak w 2015 r.

Rzeczywiście należność pozwanego za pierwsze pięć miesięcy 2016 r. z tytułu opłat za mieszkanie wynosiła, po dokonanych potrąceniach i jego własnych wpłatach, 1049,32 zł. Jest to jednak więcej niż dochodzi powódka, dlatego nie ma to znaczenia dla kwestii dowodzenia jej należności. Może ona bowiem dochodzić mniej.

Jednocześnie kwestionowanie przez pozwanego opłat za wywóz nieczystości doprowadziło do tego, że należało ustalić właściwość określenia przez powódkę ich wysokości, albowiem w aktach znajduje się przedstawiona przez nią informacja z wydruku z powołaniem na uchwałę Rady Miasta G., która wskazuje, że za gospodarowanie odpadami dla lokali mieszkalnych o powierzchni mniejszej lub równej 60 m<sup>2</sup> stawka wynosi 30 gr od metra kwadratowego powierzchni /k. 100/, a ustalono, że lokal pozwanego ma powierzchnię 36,7 m<sup>2</sup>. Dlatego stawka ta dla lokalu pozwanego winna być określona na 11,01 zł, podczas gdy powódka wskazywała ją na 13,95 zł (a takiej wysokości nie wykazała) i to zarówno w grudniu 2015 r., jak i przez pierwszych 5 miesięcy 2016 r. To oznacza, że o 2,94 zł powódka naliczała wyższe opłaty niż powinna (zgodnie z materiałem dowodowym przedłożonym w sprawie), a zatem przez te 6 miesięcy było to 17,64 zł i tą kwotę należało odjąć od wskazanej wyżej 935,20 zł, przy czym dotyczy to także grudnia 2015 r., gdy już za grudzień naliczono tu opłaty w całości 13,95 zł i pomniejszono o nadpłatę dotyczącą wody i kanalizacji za 2015 r.

Z tego powodu należność pozwanego dla powódki za pierwszych 5 miesięcy 2016 r. wynosi łącznie, po wszystkich odliczeniach, 917,56 zł (1049,30 zł – 114,10 zł – 17,64 zł).

Jednocześnie powódka nie wykazała w jaki sposób wyliczyła należności odsetkowe od jakich kwot i dat. Z dokumentów przez nią przedstawionych wynikało /k. 85v./, że odsetki wynoszą 21,74 zł w bilansie otwarcia i nie zostały zapłacone w wysokości 14,43 zł, przy czym trudno stwierdzić od jakiej kwoty były wyliczone, a wyliczenia księgowe związane są właśnie z tym bilansem otwarcia. Powódka w pismach procesowych nie wskazuje w jaki sposób wyliczyła tę należność, a jej weryfikacja w takich okolicznościach jest niemożliwa. Jeżeli powódka, dochodząc skapitalizowanych odsetek, nie wskazuje w jaki sposób je wyliczyła,

a te wynikające z dokumentów wyliczenia wskazują na to, że istnieją jakieś odsetki w wyższej wysokości niż dochodzone należności w pozwie, to należało uznać, że nie zostało wykazane skąd wzięły się te kwoty i w jaki sposób zostały wyliczone odsetki skapitalizowane. Pozwany zaś te odsetki zakwestionował. Dodać należy, że część odsetek z bilansu otwarcia została zapłacona 1 lutego 2016 r. tytułem wydanego wcześniej nakazu zapłaty, o którym wspomina Sąd Rejonowy.

W pozostałej części pozwany na rozprawie przed Sądem Rejonowym /k. 125/ zaznaczył, że kwestionuje należności, ale w żaden sposób do poszczególnych składników należności za każdy miesiąc się nie odniósł. Prowadzi to do wniosku, że samo jego zaprzeczenie wysokościom jest w tej części niewystarczające, albowiem mógł odnieść się co do każdej z wysokości wskazanej w wymiarze opłat za mieszkanie, ale tego nie zrobił. Nie ma tu znaczenia to, czy uważa, że księgowość w tej sprawie prowadzona jest nieprawidłowo, albowiem to kwestia samych wyliczeń, a bezsporne jest, że oprócz jego niewielkich wpłat i potrącenia

z 2015 r. nie uregulowano żadnych należności za ten okres. Wpłata w lutym 2016 r. dotyczy konkretnego nakazu zapłaty, który nie dotyczy tej sprawy. To do zawiadomienia o wymiarze opłat za mieszkanie, dotyczącego wysokości opłat co do poszczególnych składników, należało się odnosić, a nie kwestionować same rozliczenia księgowe. Zawiadomienie o wysokości opłat za mieszkanie nie jest rozliczeniem księgowym, a z akt sprawy wynika, że pozwany nie regulował należności w pełnej wysokości.

Dlatego też należało uznać, że na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych ww. część należności należało zasądzić, przy czym odsetki od tej części należne są zgodnie z żądaniem pozwu od 1 czerwca 2016 r. Należności bowiem powinny być regulowane z góry do 10. dnia każdego miesiąca (por. art. 4 ust. 6<sup>2</sup> tej ustawy).

Jednocześnie należy podkreślić, że jeżeli chodzi o nakaz zapłaty (I Nc 255/16) wskazany w apelacji, to istotne jest ustalenie za jaki okres dochodzono w tamtej sprawie roszczenia, natomiast powódka nie wskazuje, że dochodzono tamże kwoty za grudzień 2015 r. (wręcz temu zaprzecza), a pozwany też tego nie podnosi. Z tego wynika, że nie dotyczył on opłat za grudzień 2015 r. Dlatego należności zapłacone przez niego tytułem tego nakazu zapłaty nie mają wpływu na obecne postępowanie.

Trzeba też zaznaczyć, że brak jakichkolwiek zastrzeżeń dotyczących dopuszczenia przez sąd spóźnionych zarzutów pozwanego, a powódka mogła zgłosić te zarzuty, gdyż otrzymała pismo pozwanego w tej sprawie 9 listopada 2017 r. /k. 79v. i 83/ i na kolejnym posiedzeniu 17 stycznia 2018 r. takich zarzutów nie zgłosiła, pomimo obecności pełnomocnika /k. 110/. Nie może więc obecnie się na to powoływać (por. art. 162 k.p.c.).

Jeżeli chodzi o art. 278 § 1 k.p.c., to nie doszło do jego naruszenia, albowiem nie było wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, a w rozpoznawanej sprawie istotą nie jest to, czy pozwana właściwie rozlicza wpłaty należności, tylko ile pozwany powinien zapłacić w każdym miesiącu za mieszkanie, a to ile zapłacił wynika z wpisów

w księgowości, które nie są kwestionowane. Z tego samego powodu nie trzeba analizować kartoteki pod kątem właściwość pojawiających się w niej wyliczeń, ale tylko ustalenia, jakie należności należą się za poszczególne miesiące i czy ich wysokość jest zgodna z tymi wskazanymi w zawiadomieniu o należnościach. Na ich wysokość nie ma zaś wpływu opinia biegłego, która mogłaby mieć wpływ tylko na prawidłowość wyliczeń dokonywanych przez księgowość. To zaś, wbrew zarzutom pozwanego, nie stanowi istoty tej sprawy. Pozwanym zaś, poza nielicznymi wyjątkami, do poszczególnych elementów opłat za mieszkanie nie odnosił się. Gdyby zaś się do nich odniósł szczegółowo, to powódka musiałaby złożyć dokumenty źródłowe w tym zakresie, aby wykazać prawidłowość kwot ujętych w tym wykazie.

Każda ze stron zobowiązana jest do złożenia oświadczenia co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 210 § 2 k.p.c.), na pozwanym spoczywa zaś obowiązek wdania się w spór co do istoty sprawy (art. 221 k.p.c.). W związku

z tym wyjaśniono w orzecznictwie, że broniący się pozwany nie może ograniczyć się do stwierdzenia, że zaprzecza wszystkim faktom powołanym przez powoda, z wyjątkiem tych, które wyraźnie przyznał. Fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany nie zgadza powinien on wskazać, jeśli ma to służyć obronie jego racji, powinien się on ustosunkować do twierdzeń strony powodowej (por. wyroki Sądu Najwyższego z 11 lipca 2012 r., II CSK 744/11, z 9 lipca 2009 r., III CSK 341/08, z 17 lutego 2004 r., III CZP 115/03, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 6 września 2013 r., V ACa 435/13, wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 lutego 2013 r., I ACa 1032/12 i z 5 kwietnia 2012 r., VI ACa 1246/11). Brak wyraźnego odniesienia się, na odpowiednim etapie postępowania, do konkretnych twierdzeń powódki skutkować może przyjęciem ich, na podstawie art. 230 k.p.c. za niezaprzeczone, a późniejsze ich kwestionowanie może okazać się nieskuteczne (por. art. 207 § 6 k.p.c., art. 503 § 1 zd. 3 k.p.c. czy art. 381 k.p.c.).

Trzeba też podkreślić, że pozwany nie wykazał, że zawiadomił powódkę o tym, iż lokal jest pustostanem, a to jego obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie, bo to on z tego faktu wywodzi skutki prawne (por. art. 6 k.c.). Ponadto nie wykazał też, że z uwagi na nieużytkowanie lokalu nie powinien regulować wszystkich lub zdecydowanej części opłat. Stoi temu na przeszkodzie przywołana regulacja art. 4 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z tych powodów należało uznać, że w części powództwo nie zostało wykazane - dotyczy to całości skapitalizowanych odsetek, co do których powódka nie wykazała sposobu ich wyliczenia, jak również wskazanych wyżej części należności głównej. Jednakże w pozostałej części powództwo zostało wykazane, a powódka ma możliwość żądania kwot jej należnych

z tytułu opłat za mieszkanie.

Dlatego też należało zasądzić od pozwanego na jej rzecz pozostałe opłaty za mieszkanie, których pozwany skutecznie nie zakwestionował, a przedstawił sam ich wyliczenie wydrukowane przez powódkę /k. 76/.

To też spowodowało, że na podstawie art. 100 k.p.c. należało rozstrzygnąć o kosztach procesu pomiędzy stronami przed sądem I instancji. Ostatecznie bowiem powódka wygrała sprawę w 86% i w takiej wysokości koszty procesu powinien ponieść pozwany. Na te koszty procesu składają się: opłata od pozwu (30 zł), wynagrodzenie pełnomocnika powódki (360 zł), opłata od pełnomocnictwa (17 zł) poniesione przez powódkę oraz opłata od zażalenia (30 zł) poniesiona przez pozwanego. Łącznie koszty te wynoszą 437 zł; pozwany powinien ponieść 86% tej kwoty, czyli po zaokrągleniu 376 zł, a poniósł już 30 zł, więc powódce powinien zwrócić 346 zł.

Dlatego też, apelacja w części okazała się zasadna, a w pozostałej części była bezzasadna.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c., należało orzec jak w pkt. 1. sentencji. W pozostałym zakresie apelację jako bezzasadną oddalono, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono, na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powódka wygrała sprawę w części (86%), natomiast nie zachodził w sprawie szczególnie uzasadniony wypadek uprawniający do nieobciążania pozwanego kosztami (art. 102 k.p.c.). Zastosowanie tego przepisu dotyczyć musi szczególnie uzasadnionych wypadków i nie może być stosowane w każdej sprawie, jest to wyjątek od reguły odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). Art. 102 k.p.c. znajduje zastosowanie w wyjątkowych sytuacjach, gdy z uwagi na okoliczności konkretnej sprawy, oparcie rozstrzygnięcia na zasadach ogólnych postępowania cywilnego dotyczących zwrotu kosztu procesu byłoby nieuzasadnione, ma ona charakter dyskrejonalny. W tej sprawie jednak nie zachodzą okoliczności umożliwiające zastosowanie tej regulacji. Trzeba bowiem zaznaczyć, że pozwany powinien terminowo regulować należności za lokal mieszkalny, a nie reguluje ich z innych przyczyn niż brak środków finansowych; w toku procesu ustalono, że w lutym 2016 r. miał środki na uregulowanie należności przekraczającej prawie sześciokrotnie miesięczną należność za lokal mieszkalny. Dlatego należało obciążyć pozwanego kosztami zgodnie z zakresem w jakim przegrał postępowanie.

Na koszty postępowania odwoławczego składają się poniesione przez powódkę: opłata od apelacji (30 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika (135 zł). Pozwany nie poniósł, na tym etapie postępowania, żadnych kosztów. Powinien zaś zwrócić powódce 86% poniesionych przez nią kosztów, czyli po zaokrągleniu 142 zł.

SSO Roman Troll