

Sygn. akt II Ca 147/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

! i

Dnia 28 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska - Kojtych

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w

L.

przeciwko R. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie

z dnia 19 grudnia 2012 roku, sygnatura akt VIII C 348/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanego R. D. na rzecz powódki (...) w L. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt. II Ca 147/13

UZASADNIENIE

W dniu 23 września 2010 roku powód Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) z siedzibą w L. złożyła pozew przeciwko R. D., wnosząc o zasądzenie od pozwanego kwoty 69,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu (23 września 2010 roku) do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym opłaty od pozwu w kwocie 30 zł, zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany posiada spółdzielcze własnościowe prawo do garażu położonego przy ul. (...) w L.. W myśl postanowień Statutu Spółdzielni pozwany zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za używanie tego garażu do dnia 10 każdego miesiąca. Według wykazów księgowych pozwany w okresie od 1 kwietnia 2007 roku do dnia 30 września 2010 roku zalega z opłatami eksploatacyjnymi za garaż na kwotę 69,77 zł, a pomimo wezwania do dobrowolnej zapłaty pozwany dochodzonej pozewem należności nie uiszczył, w związku z czym wniesienie pozwu stało się konieczne i uzasadnione.

Sąd Rejonowy w Lublinie w dniu 29 listopada 2010 roku wydał nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym w sprawie sygnatura akt VI Nc-e 365470/10, nakazujący pozwanemu R. D., aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu zapłacił powodowi Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) z siedzibą w L. kwotę 69,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 września 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu albo w tym terminie wniósł sprzeciw do Sądu.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwany R. D. zaskarżył przedmiotowy nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany przyznał, że jest właścicielem garażu położonego przy ulicy (...) w L.. Pozwany zakwestionował zasadność zgłoszonych przez powoda roszczeń, zarzucając zaskarżonemu rozstrzygnięciu, że powód nie udowodnił przed Sądem faktu zadłużenia pozwanego, kwestionując w całości przedstawione dotychczas przez powoda dowody, w szczególności rzetelność wskazanego w pozwie wykazu księgowego, które stały się podstawą wydanego w sprawie nakazu zapłaty. W przedmiotowym sprzeciwie pozwany zgłosił również zarzut potrącenia należności przysługującej mu od Spółdzielni z tytułu uszkodzenia przez stronę powodową drzwi do garażu oraz samochodu osobowego marki N. (...) podając, że w związku z tym prowadzone jest przez Prokuraturę Rejonową L. - Północ w L. postępowanie karne w sprawie sygnatura akt 3 Ds. 2194/10.

W odpowiedzi na sprzeciw powodowa Spółdzielnia w piśmie procesowym z dnia 7 lipca 2011 roku w całości podtrzymała powództwo i wносиła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, że argumenty podniesione przez pozwanego są nietrafne, gdyż Spółdzielnia zasadnie obciąża pozwanego opłatami za garaż będącymi przedmiotem sporu, zaś pozwany nie udowodnił, iż należności te uregulował. Ponadto zarówno w aktach członkowskich pozwanego, jak również w aktach przedmiotowej sprawy brak jest zarzutu potrącenia ze wskazaniem istniejącej i wymagalnej należności przysługującej pozwanemu od powodowej Spółdzielni.

W piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2011 roku powodowa Spółdzielnia wskazała, że obowiązek uiszczenia przez pozwanego opłat eksploatacyjnych wynika z treści § 45 ust. 2 Statutu Spółdzielni, którego odpis strona powodowa złożyła do akt sprawy, zaś zadłużenie pozwanego wobec Spółdzielni z tytułu nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych w pełnej wysokości powstało jeszcze w maju 2008 roku, o czym pozwany powiadomiony został w piśmie z dnia 25 maja 2010 roku. W skład nieuregulowanej należności wchodzi między innymi opłata za energię elektryczną, nie była to jednak jedyna składowa dochodzonej należności. Pozwany kwestionował zasadność tej opłaty z uwagi na „odcięcie” dopływu energii elektrycznej do pomieszczenia garażu w związku prowadzonymi pracami polegającymi na dociepleniu budynku, jednak okoliczności tej nie udowodnił. Powód wskazał też na brak związku przyczynowego pomiędzy toczącym się przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie postępowaniem karnym w sprawie sygn. akt IV Kp 139/11 a dochodzonym w niniejszym pozwie roszczeniem, gdyż wskazana wyżej sprawa dotyczy uszkodzenia mienia (bramy wejściowej garażu i pojazdu), nie zaś kwestii dostawy energii elektrycznej do przedmiotowego garażu. W związku z powyższym strona powodowa podtrzymała powództwo w całości wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania.

W piśmie procesowym z dnia 23 stycznia 2012 roku pozwany nie uznał powództwa wnosząc o jego oddalenie oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu. Wskazał, że pozwany nie uiszczał i nie uiszcza tzw. opłat eksploatacyjnych w pełnej wysokości, ponieważ wyliczenia powodowej Spółdzielni są dowolne, niejasne i nierzetelne, zaś strona powodowa nie wykazała co konkretnie składa się na wysokość wyliczonych opłat eksploatacyjnych.

Na rozprawie w dniu 5 grudnia 2011 roku pozwany nie uznał powództwa, wniósł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów, zgłosił również zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie zasądził od R. D. na rzecz Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w L. kwotę 69,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 września 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 107 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy jako podstawę orzeczenia przywołał w jego uzasadnieniu następujące ustalenia i wnioski:

Pozwany R. D. z tytułu przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu położonego przy ul. (...) w L. obowiązany był uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji wyżej wymienionej nieruchomości. Obowiązek uiszczania przez pozwanego opłat eksploatacyjnych wynika między innymi z treści § 45 ust. 2 Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w L.. Na podstawie wskazanego Statutu pozwany obowiązany był do ponoszenia opłat eksploatacyjnych za używanie przedmiotowego garażu przy ul. (...) w L. do 10 dnia każdego miesiąca. Na dzień wniesienia pozwu zadłużenie pozwanego wobec powoda z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych wynosiło 69,77 zł. Na dochodzoną pozwem kwotę złożyły się: należność główna w wysokości 64,53 zł, skapitalizowane na dzień wniesienia pozwu odsetki za opóźnienie w opłatach eksploatacyjnych w wysokości 5,24 zł.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2010 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległych opłat. Pozwany mimo wezwania do dobrowolnej zapłaty do dnia wniesienia pozwu nie uiszczył należności.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o dołączone do pozwu dokumenty, których wiarygodności Sąd nie kwestionuje, jak również w oparciu o zeznania przesłuchanego w niniejszej sprawie świadka.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. W myśl art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość.

Ponadto Sąd Rejonowy powołał się na § 45 ust. 2 dołączonego do pozwu w formie załącznika Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w L., zgodnie z którym „Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.”.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że na zasadzie art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Odnośnie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia Sąd pierwszej instancji wskazał, że w myśl art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

W niniejszej sprawie pozwany R. D. zalega z zapłatą należnych powodowi opłat eksploatacyjnych za użytkowany stanowiący jego własność garaż. Zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia istniejącej należności jest nieuprawniony, gdyż pozwany nie wykazał, że wobec powodowej Spółdzielni pozwanemu przysługuje jakakolwiek wymagalne roszczenie nadające się do potrącenia.

Rozstrzygnięcie odnoszące się do kosztów procesu, Sąd Rejonowy oparł na przepisie art. 98 § 1 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszej sprawie na koszty procesu w kwocie 107 zł złożyły się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 60 zł, kwota 30 zł z tytułu zwrot uiszczonej opłaty od pozwu oraz kwota 17 zł z tytułu zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany R. D., który zaskarżył wyrok w całości zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 232 zdanie 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. polegające na błędnym uznaniu przez sąd pierwszej instancji, że roszczenie strony powodowej zostało udowodnione, pomimo że nie zostały przedstawione żadne dowody świadczące o wysokości i zasadności dochodzenia przez stronę powodową opłat eksploatacyjnych;

b) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu przez sąd pierwszej instancji okoliczności, że w garażu użytkowanym przez pozwanego został odłączony prąd, dlatego niezasadne jest naliczanie co miesiąc przez powoda opłaty za energię elektryczną;

II. naruszenie prawa materialnego polegające na niezastosowaniu art. 118 k.c. i nieuznaniu, że roszczenie powoda za okres od kwietnia do września 2007 roku się przedawniło.

Stawiając te zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że roszczenie powoda jest nieudowodnione, gdyż wyliczenia strony powodowej są dowolne, niejasne i nierzetelne, a ponadto pozwany w toku całego procesu konsekwentnie podnosił, że nie zostało wykazane co konkretnie składa się na wysokość wyliczonych opłat eksploatacyjnych. Skarżący podniósł, że do pozwu powód dołączył tylko zestawienie wszystkich należności składających się na całość opłaty eksploatacyjnej od kwietnia 2007 roku do września 2010 roku, natomiast pozwany kwestionował fakt ponoszenia przez Spółdzielnię tych opłat. Z samego zestawienia przedstawionego przez Spółdzielnię nie wynika, czy w rzeczywistości w tej wysokości opłaty były należne, a według pozwanego były one dowolnie naliczane. Tylko dlatego, że Spółdzielnia podjęła uchwałę o naliczeniu konkretnych opłat nie wynika obowiązek pozwanego do ich ponoszenia. Należało bowiem wykazać, że te konkretne opłaty w rzeczywistości zostały poniesione i w jakiej konkretnie wysokości.

Zdaniem pozwanego z samego zestawienia wynika m.in., że na opłaty eksploatacyjne składają się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości garażu, oraz opłaty za energię elektryczną. Jednakże garaż strony pozwanej jest zamknięty, Spółdzielnia nie posiada do niego kluczy, więc zupełnie nie wiadomo, dlaczego nalicza opłaty za utrzymanie i eksploatację garażu, mimo że takich czynności nigdy nie przedsięwzięła. Analogicznie jest z energią elektryczną, gdyż w garażu nie ma energii elektrycznej, więc zupełnie niezrozumiałe i dowolne jest, zdaniem skarżącego, naliczanie za nią opłat.

Ponadto pozwany wskazał, że z zestawienia wynika, iż za garaż Spółdzielnia nalicza inne opłaty, których znaczenie nie zostało wyjaśnione (nie wiadomo, z jakiego tytułu są opłaty nazwane jako (...) czy (...)). W sytuacji zaś kwestionowania wysokości dochodzonych przez spółdzielnię opłat eksploatacyjnych, ciężar dowodu, że opłaty te zostały ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej. Pozwany już w sprzeciwie od nakazu zapłaty zakwestionował prawidłowość zarówno zasad, jak i trybu ustalenia przez powoda opłat związanych z użytkowaniem garażu, a zatem zajął stanowisko zarówno co do zasady, jak i wysokości powództwa i nie przyznał, że powodowi należy się dochodzona przez niego należność, a tym samym to powód powinien udowodnić tak zasadę powództwa, jak i jego wysokość. Ponadto apelujący podał, że dochodzone świadczenie jest roszczeniem okresowym, którego okres przedawnienia wynosi 3 lata, co oznacza, że opłaty za okres od kwietnia do września 2007 roku się przedawniły.

W odpowiedzi na apelację powódka Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) z siedzibą w L. wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki koszty postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 czerwca 2013 roku pełnomocnik pozwanego R. D. wniósł o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci wezwań kierowanych przez pozwanego do powodowej Spółdzielni z dnia 22 listopada 2010 roku i z dnia 2 maja 2012 roku, odpowiedzi Zakładu (...) z dnia 20 marca 2012 roku oraz prośby pozwanego kierowanej do Dyrektora Zakładu (...) z dnia 12 marca 2012 roku na okoliczność, że w okresie objętym sporem nie było włączonego prądu do garażu pozwanego z winy powodowej Spółdzielni, wobec czego nie było podstaw do naliczania opłat za zużyta energię elektryczną. Pełnomocnik pozwanego wskazał, że dowód ten zgłasza dopiero teraz, ponieważ z uwagi, że pozwany (syn pełnomocnika) przebywał za granicą przez cały okres procesu pełnomocnik jego nie miał z nim kontaktu i nie mógł dostarczyć tych dokumentów, zaś potrzeba skorzystania z tego dowodu pojawiła się dopiero teraz z uwagi na informację powodowej Spółdzielni zawartą w odpowiedzi na apelację, że prąd był w garażu. Dodatkowo pełnomocnik pozwanego podniósł, że nie wiedział w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji o istnieniu tych dokumentów.

Pełnomocnik powodowej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowa (...) z siedzibą w L. na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 czerwca 2013 roku wniósł o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci uchwały numer (...) Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej (...) w L. w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, których integralną część stanowi tabela numer 2 – stawki opłat dla garaży na okoliczność, że w skład opłat eksploatacyjnych wchodzi również opłata z tytułu poboru energii elektrycznej od osoby posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu rozliczana na całą nieruchomość. Podniósł, że powyższy wniosek dowodowy składa dopiero teraz, ponieważ pełnomocnik strony pozwanej usiłuje dowieść, że nie powinien uiszczać opłat z tytułu energii elektrycznej na podstawie dokumentu dołączonego przez zakład energetyczny, zaś odpis dokumentu zobowiązuje się złożyć w terminie 3 dni.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Chybione są bowiem podniesione w niej zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego.

W sprawie niniejszej powodowa Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa (...) z siedzibą w L. dochodzi od pozwanego R. D. kwoty 69,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu (23 września 2010 roku) do dnia zapłaty z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych za okres od 1 kwietnia 2007 roku do dnia 30 września 2010 roku za używanie garażu, do którego pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo.

Strona powodowa sprecyzowała, że na dochodzone koszty eksploatacji lokalu (opłaty eksploatacyjne) składają się m. in. koszty ogólne zarządu, koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej, koszty utrzymania mienia spółdzielni, koszty eksploatacji nieruchomości, koszty ubezpieczenia budynku, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie, jak również wskazała, że w kosztach eksploatacji nieruchomości – przedmiotowego garażu pozwanego mieści się koszt energii elektrycznej.

Roszczenie powodowej Spółdzielni znajduje oparcie w przepisach art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 roku, Nr 119, poz. 1116 j.t.) zgodnie z którym „Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.”

Z kolei art. 4 ust. 1 ustawy dotyczący obowiązków w tym zakresie członków spółdzielni stanowi, że „Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów

związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.”

Wskazany w art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 przewiduje, że „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej” (art. 5 ust. 1). „Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej”.(art. 5 ust. 2).

Dla całokształtu podstawy prawnej znajdującej oparcie dla roszczenia powódki należy przytoczyć odpowiednie uregulowania Statutu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) z siedzibą w L., do którego aktu odwołuje się przepis art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z § 45 ust. 1. Statutu „Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.” § 45 ust. 2. Statutu, będący w zasadzie powtórzeniem unormowania zawartego w art. 4 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowi, że „Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”

Powodowa Spółdzielnia dochodząc przedmiotowego roszczenia przedstawiła wykazy należności za lokal garażowy pozwanego obejmujące okres od kwietnia 2007 roku do września 2010 roku, z których wynika tytuł kosztów i ich wymagana wysokość za poszczególne miesiące oraz wysokość wpłat dokonywanych przez pozwanego w poszczególnych miesiącach (k. 26 – 29). Jednocześnie w odpowiedzi na apelację powodowa Spółdzielnia wyjaśniła, co oznaczają niezrozumiałe dla pełnomocnika pozwanego (apelacja) zawarte w tych wykazach skróty tytułu kosztów: (...) i (...), wskazując, że skrót (...) oznacza „koszty utrzymania nieruchomości wspólnej”, zaś skrót (...) oznacza „koszty utrzymania mienia spółdzielni”.

Z przedłożonych przez powódkę wykazów należności za garaż pozwanego wynika, że od maja 2008 roku pozwany niedopłacał wymagalnych opłat eksploatacyjnych, wówczas bowiem w maju 2008 roku niedopłacił kwoty 5,18 zł (wymagana należność wynosiła 26,18 zł, a pozwany wpłacił tylko 21 zł) i kolejne niedopłaty rzędu 5,18 zł wystąpiły w miesiącach od czerwca 2008 roku do lutego 2009 roku, za wyjątkiem stycznia 2009 roku, w którym niedopłata wyniosła 5,45 zł. W następnych miesiącach, to jest od marca 2009 roku do kwietnia 2010 roku pozwany regulował opłaty eksploatacyjne w wymaganej wysokości. Natomiast od miesiąca maja 2010 roku do września 2010 roku znowu niedopłacał wymaganych opłat, przy czym niedopłaty te wynosiły w maju 2010 roku 4,20 zł, zaś od czerwca 2010 roku do września 2010 roku 2,10 zł (k. 26-29). Potwierdza to również powodowa Spółdzielnia podając w piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2011 roku, że zadłużenie pozwanego z tytułu nieuregulowania opłat w pełnej wysokości powstało w maju 2008 roku (k. 80).

Pozwany w toku procesu konsekwentnie kwestionował przedłożone przez powódkę wykazy należności za garaż pozwanego podnosząc, że wyliczenie przez Spółdzielnię rzekomych zaległości jest nierzetelne, dowolne, nieprzekonywujące i niczym nieuzasadnione. Tym samym podnosił nieudowodnienie przez powodową Spółdzielnię dochodzonej należności. Ponadto pozwany składał wniosek dowodowy (k. 39v, 86), wprawdzie jako ewentualny, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości celem sprawdzenia rzetelności wyliczeń Spółdzielni związanych z naliczeniem poszczególnych składników opłat eksploatacyjnych i wskazania, co konkretnie składa się na kwotę dochodzoną pozwem w zakresie należności głównej przez wskazanie kwot z rozbiem na poszczególne miesiące

i wskazanie, z jakiego tytułu dochodzone są poszczególne należności, w zakresie zaś odsetek przez wskazanie kwot, od których naliczone zostały skapitalizowane odsetki, okresów, za które zostały naliczone i stóp procentowych oraz uzasadnienia wysokości kwot, od których zostały naliczone.

Podkreślić należy, że kwestionowanie przez pozwanego złożonych przez powodową Spółdzielnię wykazów należności za garaż pozwanego przez podniesienie zarzutu ich nierzetelności i dowolności co do zasady obligowałoby Spółdzielnię Budowlano - Mieszkaniową (...) w L. do udowodnienia każdej poszczególnej kwoty wynikającej z tych wykazów, w tym, że wskazana w wykazie tym wysokość poszczególnych kosztów jest wymagana oraz, że faktycznie w tej wysokości zostały te koszty poniesione. Przykładowo w przypadku należności za energię elektryczną wynoszącą w skali miesiąca przez szereg miesięcy 1,12 zł, następnie 1,29 zł, potem 2,10 zł, powódka musiałaby wykazać, że za energię elektryczną Spółdzielnia faktycznie uściła określoną kwotę, która następnie została rozdzielona na powierzchnię wszystkich sześciu garaży, oraz ile przypadło za garaż pozwanego (jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni garażu) (oświadczenie pełnomocnika powodowej Spółdzielni – k. 138v-139).

W celu wykazania przez Spółdzielnię, że są objęte wykazem należności to są rzeczywiste koszty poniesione przez powodową Spółdzielnię w związku z garażem pozwanego niezbędne jest skorzystanie z wiadomości specjalnych, a więc przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości (art. 278 § 1 k.p.c., o co wnioskował pozwany), który w celu weryfikacji prawidłowości wycień powodowej Spółdzielni należności dochodzonych od pozwanego musiałby przeanalizować praktycznie całą księgowość Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w L.. Biorąc pod uwagę charakter niniejszej sprawy, w której wartość przedmiotu sporu wynosi 69,77 zł, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości jest, w ocenie Sądu Okręgowego, zbędne i wręcz prowadziłoby do marnotrawstwa środków, jakie należałoby przeznaczyć na koszty związane z wywołaniem opinii biegłego z zakresu księgowości. Z doświadczenia życiowego jest znane, że wynagrodzenie biegłego z tej dziedziny częstokroć oscyluje w kwotach rzędu kilku tysięcy złotych.

Wobec powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego, zasadne jest stwierdzenie, że ściśle udowodnienie co do złotówki wysokości żądania jest w tych warunkach co najmniej utrudnione.

W tej sytuacji zastosowanie znajdzie przepis art. 505⁶ § 3 k.p.c., zgodnie z którym „Jeżeli sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.”.

Sąd Okręgowy rozważając wszystkie okoliczności niniejszej sprawy uznał dochodzone przez powodową Spółdzielnię roszczenie za uzasadnione zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Sąd Okręgowy uwzględnił bowiem, że wskazane w przedłożonych przez Spółdzielnię wykazach dotyczących należności za garaż pozwanego za okres od kwietnia 2007 roku do września 2010 roku kwoty z tytułów poszczególnych kosztów pozwany R. D. okresowo uiszczał w pełnych wysokościach i nie kwestionował ich ani pod kątem tytułów, z jakich są naliczane, ani pod kątem wymaganej wysokości. Dotyczy to okresu od maja 2007 roku do kwietnia 2008 roku, w którym pozwany regulował wszystkie należności w wymaganej wysokości, a nawet nieco większej za miesiąc marzec i kwiecień 2008 roku. Również w okresie od marca 2009 roku do kwietnia 2010 roku pozwany regulował wszystkie należności w pełnej wymaganej wysokości miesięcznej, nie kwestionując ich ani co do zasady, ani co do wysokości. Oznacza to zatem, że taka wysokość opłat jest należna Spółdzielni. Jedynie od maja 2008 roku pozwany zaczął niedopłacać kwoty 5,18 zł i czynił to do lutego 2009 roku włącznie, po czym począwszy od marca 2009 roku aż do kwietnia 2010 roku włącznie uiszczał wszystkie należności w pełnej wysokości, aby od maja 2010 roku ponownie zaniechać opłat w pełnej wysokości.

Jedynym zasadnym argumentem podnoszonym przez pozwanego uzasadniającym nieregulowanie opłat w pełnej wysokości mogłaby być powoływana przez niego okoliczność odcięcia przez powodową Spółdzielnię dostawy energii elektrycznej do garażu pozwanego. Jednak okoliczności tej pozwany nie udowodnił, zaś w sytuacji stanowczego zaprzeczenia przez powodową Spółdzielnię, że odcięła ona dostawę energii elektrycznej do garażu pozwanego (pismo

procesowe z dnia 16 grudnia 2011 roku – k. 80), ciężar wykazania tej okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał na pozwanym.

Ponadto twierdzenia pozwanego, jakoby powodem nieregulowania przez niego opłat eksploatacyjnych w pełnej wysokości było odcięcie przez Spółdzielnię dostawy energii elektrycznej do garażu pozwanego jest niekonsekwentne i nielogiczne. Skoro bowiem w ocenie pozwanego odcięcie dostawy energii elektrycznej do jego garażu nastąpiło w marcu 2009 roku (zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa skierowane przez R. D. do Prokuratury Rejonowej L. – Północ w L. – k. 1-1 v dołączonych akt 3 Ds. 2194/10, zeznania R. D. złożone w charakterze świadka w sprawie 3Ds.2194/10 – k. 2-3v dołączonych akt 3 Ds. 2194/10), to gdyby rzeczywiście pozwany zaniechał opłat w pełnej wysokości w związku z tym zdarzeniem, to od tego czasu, to jest od marca 2009 roku powinien zaniechać regulowania tych opłat w pełnej wysokości.

Tymczasem zaległości pozwanego w płaceniu opłat eksploatacyjnych powstały już w maju 2008 roku, a więc długo przed rzekomym „odcięciem prądu”, a zatem bez związku z tym zdarzeniem, i utrzymywały się do lutego 2009 roku. Natomiast od marca 2009 roku aż do kwietnia 2010 roku włącznie pozwany regulował należności w pełnej wysokości, podczas gdy logika wskazywałaby, że skoro w marcu 2009 roku „odcięto” pozwanemu prąd w garażu, to od tego czasu pozwany mógł ewentualnie negocjować należność za energię elektryczną i zaniechać częściowych opłat.

Powyższy ciąg okoliczności świadczy, że zaniechanie przez pozwanego uiszczania opłat eksploatacyjnych w pełnej wysokości nie nastąpiło na skutek podnoszonego przez pozwanego braku dostawy energii elektrycznej, lecz wystąpiło z innych nieznanych Sądowi przyczyn.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia prawa materialnego, to jest art. 118 k.c., poprzez brak uznania, że roszczenie powoda za okres od kwietnia do września 2007 roku uległo przedawnieniu.

Dochodzone roszczenie powoda o zapłatę opłat eksploatacyjnych ma charakter świadczenia okresowego, z czym zgadza się sam apelujący.

Zgodnie z przepisem art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Skoro roszczenie powoda przedawnia się z upływem trzech lat, a powód dochodzi pozwem złożonym w dniu 23 września 2010 roku zapłaty w związku z zaległościami pozwanego powstałymi dopiero w maju 2008 roku, to oczywistym jest, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu, gdyż bieg przedawnienia został przerwany wniesionym w dniu 23 września 2010 roku pozwem.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez pełnomocników stron na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 czerwca 2013 roku, jako spóźnione (art. 381 k.p.c.). Nie ulega wątpliwości Sądowi Okręgowemu, że potrzeba wykazywania okoliczności, których dotyczą tezy dowodowe, istniała już przed Sądem pierwszej instancji, gdyż już wówczas okoliczności dotyczące odcięcia dostawy energii elektrycznej do garażu pozwanego oraz wysokości opłat eksploatacyjnych były sporne i wymagały dowodzenia. Nie zasługuje zaś na uwzględnienie argumentacja pełnomocnika pozwanego o braku możliwości złożenia dokumentów, których dotyczy wnioski dowodowe, z powodu braku kontaktu z mocodawcą przebywającym za granicą. Do strony procesu ustanawiającej pełnomocnika procesowego w sprawie sądowej należy zorganizowanie swoich spraw życiowych w taki sposób, aby zapewnić sobie kontakt z tym pełnomocnikiem. W niniejszej sprawie jest to o tyle łatwiejsze, że pełnomocnik jest osobą bliską mocodawcy (pełnomocnik pozwanego jest ojcem pozwanego).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy stwierdza, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego, jako niezasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia przepis art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., na podstawie którego zasądzono od pozwanego, jako strony przegrywającej postępowanie odwoławcze, na rzecz powódki, jako strony postępowanie to wygrywającej, poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego. Koszty te sprowadzają się do wynagrodzenia pełnomocnika powodowej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) z siedzibą w L., będącego radcą prawnym, ustalonego w wysokości 60 zł na podstawie § 6 pkt 1 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.