

Sygn. akt: I C 1490/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Joanna Jank |
| Protokolant: | sekr. sądowy Katarzyna Chachulska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 stycznia 2017 r. w G.

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

przeciwko K. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. K. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w G. kwotę 24 775,59 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt pięć złotych i pięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6062 zł (sześć tysięcy sześćdziesiąt dwa złote) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

Sygnatura akt: I C 1490/16

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w G. wniosła pozew przeciwko K. K. domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 24.895,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż pozwana jest właścicielką wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...) i członkiem powodowej wspólnoty mieszkaniowej. W związku z powyższym pozwana jest obowiązana do partycypowania w kosztach związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną i powinna ponosić koszty eksploatacyjne i licznikowe. Wysokość należnych powódce opłat potwierdza zestawienie należności – Kartoteka finansowa za lata 2014 – 2016. Powódka zaznaczyła, iż każdorazowo w celu skompensowania lub zsumowania należności za każdy z okresów rozliczeniowych odejmowała lub dodawała do kwot należnych tytułem naliczenia opłat kwoty wynikające z rozliczenia mediów. Łączna kwota należności z ww. tytułu wynosi 23.299,35 zł. Nadto, jak podnosi powódka, pozwana zalegała z płatnościami od grudnia 2011r. i należności te były regulowane z opóźnieniem. Pozwana każdorazowo w tytule przelewu określała na poczet których należności należy zaliczyć dokonywane wpłaty. W związku z tym powódka domaga się także zasądzenia skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w wysokości 1.596,23 zł. Jak wskazuje powodowa wspólnota, mimo kierowanych wezwań do zapłaty, pozwana nie uregulowała ww. należności.

(pozew k. 2-7)

W dniu 23 września 2016r. w sprawie o sygnaturze I Nc 1235/16 Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 30)

Pozwana K. K. złożyła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty i wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia głównego oraz odsetek ustawowych. Nadto, zakwestionowała prawidłowość wyliczenia wskazanych przez powódkę należności, zwł. naliczonych odsetek ustawowych. W ocenie pozwanej sposób księgowania i wyliczenia kwoty roszczenia jest nie do przyjęcia. Zdaniem pozwanej, powódka nie wskazała podstawy prawnej żądania odsetek i terminu wymagalności kwoty głównej, a jedynie kwotę od której żąda odsetek ustawowych. W ocenie pozwanej taki sposób naliczenia odsetek ustawowych wskazuje na dowolność w ich naliczeniu.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 32-33)

Pismem z dnia 14 grudnia 2016r. powódka cofnęła pozew co do kwoty odsetek ustawowych w wysokości 119,99 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2017r. Sąd umorzył w powyższym zakresie.

(pismo procesowe powódki k. 43-46, protokół rozprawy k. 58, postanowienie k. 60)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana K. K. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w G..

(okoliczności bezsporne)

W okresie objętym żądaniem pozwu powódka była zobowiązana do uiszczania zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych w następujących kwotach:

- 1.231,50 zł za grudzień 2014r.,
- 1.023,68 zł za styczeń 2015r.,
- 1.021,84 zł za luty 2015r.,
- 1.160,05 zł za marzec 2015r.,
- 1.197,07 zł za kwiecień 2015r.,
- 1.168,28 zł za maj 2015r.,
- 1.051,61 zł za czerwiec 2015r.,
- 964,43 zł za lipiec 2015r.,
- 948,42 zł za sierpień 2015r.,
- 934,24 zł za wrzesień 2015r.,

- 998,36 zł za październik 2015r.,
- 1.005,84 zł za listopad 2015r.,
- 1.002,07 zł za grudzień 2015r.,
- 1.013,96 zł za styczeń 2016r.,
- 999,87 zł za luty 2016r.,
- 974,49 zł za marzec 2016r.,
- 1.012,42 zł za kwiecień 2016r.,
- 1.098,59 zł za maj 2016r.,
- 1.103,28 zł za czerwiec 2016r.,
- 915,46 zł za lipiec 2016r.,
- 1.006,60 zł za sierpień 2016r.

Łączna kwota niezapłaconych zaliczek za okres od grudnia 2014r. do sierpnia 2016r. wynosi 21.832,60 zł.

(dowód: kartoteka finansowa za lata 2014-2016 k. 20-23)

Z kosztami eksploatacyjnymi każdorazowo co miesiąc są rozliczane koszty zużycia mediów za poprzedni miesiąc. Koszty te obejmują koszty zużycia zimnej wody, ciepłej wody oraz koszty ogrzewania.

(dowód: zeznania świadka D. S. płyta CD k. 61)

W okresie objętym żądaniem pozwu koszty zużycia mediów kształtowały się w następujący sposób:

- niedopłata 18,94 zł rozliczana w grudniu 2014r.,
- niedopłata 16,55 zł rozliczana w styczniu 2015r.,
- nadpłata 1,84 zł rozliczana w lutym 2015r.,
- nadpłata 40,04 zł rozliczana w marcu 2015r.,
- niedopłata 37,02 zł rozliczana w kwietniu 2015r.,
- niedopłata 7,22 zł rozliczana w maju 2015r.,
- nadpłata 1,97 zł rozliczana w czerwcu 2015r.,
- nadpłata 23,63 zł rozliczana w lipcu 2015r.,
- nadpłata 16,01 zł rozliczana w sierpniu 2015r.,
- nadpłata 14,18 zł rozliczana we wrześniu 2015r.,
- niedopłata 16,02 zł rozliczana w październiku 2015r.,
- niedopłata 7,48 zł rozliczana w listopadzie 2015r.,

- nadpłata 3,77 zł rozliczana w grudniu 2015r.,
- niedopłata 12,11 zł rozliczana w styczniu 2016r.,
- nadpłata 14,09 zł rozliczana w lutym 2016r.,
- nadpłata 25,38 zł rozliczana w marcu 2016r.,
- niedopłata 37,93 zł rozliczana w kwietniu 2016r.,
- niedopłata 0,93 zł rozliczana w maju 2016r.,
- niedopłata 4,69 zł rozliczana w czerwcu 2016r.,
- nadpłata 17,34 zł rozliczana w lipcu 2016r.,
- niedopłata 5,90 zł rozliczana w sierpniu 2016r.

W przypadku wystąpienia niedopłaty powyższe kwoty były dodawane do kwoty zaliczki za dany miesiąc, zaś w przypadku nadpłaty pomniejszały kwotę zaliczki.

(dowód: kartoteka finansowa za lata 2014-2016 k. 20-23)

Termin zapłaty zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych został ustalony na dzień 15 – tego każdego miesiąca. Opłata eksploatacyjna obejmowała m.in. koszty administrowania, ubezpieczenia, eksploatacji, ochrony oraz opłatę na fundusz remontowy.

(dowód: zeznania świadka D. S. płyta CD k. 61)

Od około trzech lat pozwana regulowała ww. należności z opóźnieniem, dokonywała wpłat w niepełnej wysokości, zaś od lutego 2015r. w ogóle zaprzestała zapłaty.

(dowód: zeznania świadka D. S. płyta CD k. 61)

Powód wielokrotnie wzywał pozwaną do zapłaty m.in. pismami z dnia 18 czerwca 2015r. i 29 marca 2016r. Koszty korespondencji zostały doliczone do zaliczek za następujące miesiące:

- luty 2015r. w kwocie 4,20 zł;
- lipiec 2015r. w kwocie 4,20 zł;
- kwiecień 2016r. w kwocie 5,17 zł.

(dowód: wezwania do zapłaty wraz z dowodami nadania k. 24-25v, kartoteka finansowa za lata 2014-2016 k. 20-23)

Od kwoty zaległości za dany miesiąc obejmującej zaliczkę na poczet kosztów eksploatacyjnych, rozliczenie mediów za poprzedni miesiąc, koszty wezwań do zapłaty powód naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w następujących kwotach:

- 124,63 zł za okres od 31 sierpnia 2013r. do dnia 26 sierpnia 2014r. (od kwoty 969,35 zł),
- 109,13 zł za okres od 31 sierpnia 2013r. do dnia 26 sierpnia 2014r. (od kwoty 848,78 zł),
- 106,03 zł za okres od 31 sierpnia 2013r. do dnia 26 sierpnia 2014r. (od kwoty 824,63 zł),
- 106,38 zł za okres od 31 sierpnia 2013r. do dnia 26 sierpnia 2014r. (od kwoty 827,33 zł),

- 115,22 zł za okres od 31 sierpnia 2013r. do dnia 26 sierpnia 2014r. (od kwoty 896,13 zł),
- 111,11 zł za okres od 16 września 2013r. do dnia 27 sierpnia 2014r. (od kwoty 798,83 zł),
- 102,33 zł za okres od 16 października 2013r. do dnia 27 sierpnia 2014r. (od kwoty 909,24 zł),
- 91,98 zł za okres od 16 listopada 2013r. do dnia 27 sierpnia 2014r. (od kwoty 969,35 zł),
- 84,69 zł za okres od 16 grudnia 2013r. do dnia 27 sierpnia 2014r. (od kwoty 936,18 zł),
- 80,00 zł za okres od 16 stycznia 2014r. do dnia 1 września 2014r. (od kwoty 981,44 zł),
- 61,28 zł za okres od 16 lutego 2014r. do dnia 1 września 2014r. (od kwoty 868,98 zł),
- 56,31 zł za okres od 16 marca 2014r. do dnia 2 września 2014r. (od kwoty 924,57 zł),
- 49,69 zł za okres od 16 kwietnia 2014r. do dnia 2 września 2014r. (od kwoty 996,62 zł),
- 35,79 zł za okres od 16 maja 2014r. do dnia 4 września 2014r. (od kwoty 897,18 zł),
- 28,09 zł za okres od 16 czerwca 2014r. do dnia 9 września 2014r. (od kwoty 927,79 zł),
- 24,92 zł za okres od 16 lipca 2014r. do dnia 12 września 2014r. (od kwoty 1.185,92 zł),
- 65,06 zł za okres od 16 sierpnia 2014r. do dnia 5 lutego 2015r. (od kwoty 1.173,24 zł),
- 52,21 zł za okres od 16 września 2014r. do dnia 5 lutego 2015r. (od kwoty 1.166,27 zł),
- 41,35 zł za okres od 16 października 2014r. do dnia 11 lutego 2015r. (od kwoty 1.168,04 zł),
- 30,04 zł za okres od 16 listopada 2014r. do dnia 11 lutego 2015r. (od kwoty 1.233,32 zł),
- 163,89 zł za okres od 16 grudnia 2014r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 128,28 zł za okres od 16 stycznia 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 119,12 zł za okres od 16 lutego 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 123,39 zł za okres od 16 marca 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 127,84 zł za okres od 16 kwietnia 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 114,04 zł za okres od 16 maja 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 94,70 zł za okres od 16 czerwca 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 79,04 zł za okres od 16 lipca 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 71,25 zł za okres od 16 sierpnia 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 64,45 zł za okres od 16 września 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 64,39 zł za okres od 16 października 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 57,22 zł za okres od 16 listopada 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 50,02 zł za okres od 16 grudnia 2015r. do 30 sierpnia 2016r.,

- 44,87 zł za okres od 16 stycznia 2016r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 37,24 zł za okres od 16 lutego 2016r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 30,58 zł za okres od 16 marca 2016r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 27,73 zł za okres od 16 kwietnia 2016r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 22,35 zł za okres od 16 maja 2016r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 16,15 zł za okres od 16 czerwca 2016r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 7,92 zł za okres od 16 lipca 2016r. do 30 sierpnia 2016r.,
- 2,72 zł za okres od 16 sierpnia 2016r. do 30 sierpnia 2016r.

Łączna kwota skapitalizowanych na dzień 30 sierpnia 2016r. odsetek ustawowych za opóźnienie wynosi 2.923,43 zł.

(dowód: kartoteka finansowa za lata 2013-2016 k. 18-23)

Powódka nie nalicza opłat narastająco z uwzględnieniem zaległości z poprzedniego okresu.

(dowód: zeznania świadka D. S. płyta CD k. 61)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową oraz zeznań świadka D. S..

W ocenie Sądu autentyczność i wiarygodność przedłożonych przez powoda dokumentów w postaci kartoteki finansowej za lata 2013-2016 oraz wezwań do zapłaty nie budzi żadnych wątpliwości, gdyż odpisy załączonych dokumentów zostały prawidłowo poświadczane za zgodność z oryginałem przez fachowego pełnomocnika powoda – adwokata, a nadto strona pozwana nie kwestionowała ich autentyczności.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka D. S. na okoliczności dotyczące wysokości zadłużenia pozwanej oraz sposobu jego wyliczenia. Sąd miał na uwadze, że zeznania świadka w pełni korelują z treścią przedłożonych do akt sprawy dokumentów w postaci kartotek finansowych za okres 2013-2016.

Jeśli chodzi o kwestie formalne, to Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanej o odroczenie rozprawy. Zgodnie bowiem z treścią art. 156 k.p.c. sąd nawet na zgodny wniosek stron może odroczyć posiedzenie tylko z ważnej przyczyny. Pełnomocnik pozwanej argumentował, że pełnomocnictwo zostało mu udzielone dzień wcześniej i w związku z tym nie mógł zapoznać się ze sprawą. W ocenie Sądu wskazana przez pełnomocnika pozwanej przyczyna nie stanowiła ważnej przyczyny w rozumieniu art. 156 k.p.c. Zdaniem Sądu obowiązkiem zawodowego pełnomocnika jest zapoznanie się z aktami sprawy przed rozprawą, natomiast jeżeli nie ma takiej możliwości z uwagi na datę udzielenia pełnomocnictwa to pełnomocnik powinien zrezygnować z przyjęcia pełnomocnictwa.

Przechodząc do kwestii merytorycznych, wskazać należy, że ostatecznie, powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w G. domagała się od pozwanej K. K. zapłaty kwoty 24.775,59 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty. W tym przedmiocie podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 13 i art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.2015.1892). Zgodnie z treścią przepisu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali 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. Wedle 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.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Odnosząc się do zarzutu pozwanej w piśmie z dnia 14 grudnia 2016r. powódka przyznała, że roszczenie o odsetki ustawowe od należności za okres od kwietnia 2013r. do sierpnia 2013r., naliczone od dnia wymagalności poszczególnych należności okresowych do dnia 30 sierpnia 2013r. w łącznej kwocie 119,99 zł rzeczywiście uległo przedawnieniu i w tym zakresie cofnęła pozew. Natomiast, w pozostałym zakresie zarzut przedawnienia okazał się nieuzasadniony. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. W myśl art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Zgodnie z art. 15 ustawy o własności lokali zaliczki na poczet kosztów eksploatacji należy uiszczać do dnia 10 – tego każdego miesiąca. W drodze uchwały członków powodowej wspólnoty mieszkaniowej termin ten został przedłużony do dnia 15 każdego miesiąca. W związku z tym poszczególne roszczenia okresowe stawały się wymagalne dnia następnego po upływie terminu zapłaty tj. z dniem 16 każdego miesiąca. Skoro pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 31 sierpnia 2016r. to bez narażenia się na zarzut przedawnienia powód mógł dochodzić należności wymagalnych po dniu 31 sierpnia 2013r. W niniejszej sprawie natomiast powódka dochodzi zapłaty opłat eksploatacyjnych oraz kosztów zużycia mediów za okres od grudnia 2014r. do sierpnia 2016r., a więc bez wątplenia roszczenia te nie są przedawnione. Nadto, nie są także przedawnione roszczenia o odsetki ustawowe. Jak bowiem podnosi się w judykaturze odsetki za opóźnienie traktować należy jako świadczenie okresowe w rozumieniu art. 118 k.c., a z upływem 3-letniego terminu przedawnienia przedawniają się wszystkie roszczenia o odsetki za opóźnienie: związane i niezwiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej (por. uchwała SN z 26 stycznia 2005r. III CZP 42/04, OSN 2005, Nr 9, poz. 14). Zważywszy, że powód dochodzi zapłaty odsetek za opóźnienie wyliczonych począwszy od dnia 31 sierpnia 2013r. to uwzględniając datę wniesienia pozwu uznać należało, że roszczenie w tym względzie również nie uległo przedawnieniu.

Niezależnie od zarzutu przedawnienia, pozwana zakwestionowała również prawidłowość wyliczenia należności dochodzonych w niniejszej sprawie. Zdaniem pozwanej, powódka nie wskazała ani podstawy prawnej żądania odsetek ani też terminu wymagalności kwoty głównej, a jedynie podała kwotę od której żąda odsetek ustawowych. Powyższe zarzuty także nie zasługiwały na uwzględnienie. Przede wszystkim należy wskazać, że pozwana nie wskazała jakich konkretnie nieprawidłowości dopuścił się powód, a jej zarzuty były bardzo ogólne i lakoniczne. Z treści sprzeciwu od nakazu zapłaty nie wynika, by pozwana kwestionowała prawidłowość rozliczenia dokonanych przez siebie wpłat ani też by kwestionowała wysokość poszczególnych zaliczek oraz kosztów zużycia mediów. Jednocześnie, zdaniem Sądu, powódka należycie wykazała jakie należności i w jakiej wysokości składają się na poszczególne należności okresowe, przedkładając dowód w postaci kartoteki finansowej za lata 2013-2016 oraz wnosząc o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka D. S., która zajmuje się administrowaniem powodową wspólnotą mieszkaniową. Na podstawie zebranego materiału dowodowego można jednoznacznie wskazać, że na należność za poszczególne miesiące składały się zaliczka z tytułu kosztów eksploatacyjnych oraz koszty zużycia mediów za poprzedni miesiąc. Jak wynika z zeznań świadka opłata eksploatacyjna obejmowała m.in. koszty administrowania, ubezpieczenia, eksploatacji, ochrony oraz opłatę na fundusz remontowy, natomiast rozliczenie mediów obejmowało koszty zużycia zimnej wody, ciepłej wody oraz koszty ogrzewania. W przypadku wystąpienia niedopłaty przy rozliczeniu kosztów mediów kwota niedopłaty była dodawana do zaliczki za dany miesiąc, powiększając kwotę zadłużenia za dany miesiąc, zaś w przypadku nadpłaty kwota nadpłaty pomniejszała kwotę zaliczki. Ponadto, zaliczki za miesiące luty 2015r. (w kwocie 4,20 zł), lipiec 2015r. (w kwocie 4,20 zł) i kwiecień 2016r. (w kwocie 5,17 zł) dodatkowo powiększyły koszty wezwań do zapłaty, jakie powódka skierowała do pozwanej. Do pozwu powódka załączyła kopie wezwań wraz z dowodami ich nadania, wykazując w ten sposób zasadność roszczenia w tym zakresie. Z kartoteki finansowej za lata 2013-2016 wynika, że zaległość pozwanej z tytułu zaliczek na poczet kosztów eksploatacyjnych wynosi łącznie 21.832,06 zł, zaś zaległość z tytułu rozliczenia mediów 6,54 zł. Wysokość powyższych należności, jak też sposób ich rozliczenia nie budzi żadnych wątpliwości Sądu. Podkreślić bowiem należy, iż dokonując zapłaty pozwana każdorazowo wskazywała na poczet jakich należności powinna zostać zaliczona jej wpłata. Z kartoteki finansowej wynika, że ostatniej wpłaty pozwana dokonała w lutym 2015r. Od tego czasu zaprzestała partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, a także nie pokrywała kosztów

zużycia mediów. Pozwana nie kwestionowała w toku niniejszego postępowania, że powódka rozliczyła wpłaty w sposób niezgodny z wolą pozwanej.

Nadto, na kwotę zaległości składały się także skapitalizowane odsetki za opóźnienie obliczane od poszczególnych należności miesięcznych. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wedle natomiast art. 481 § 2 k.c. jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Jak już wyjaśniono powyżej termin zapłaty poszczególnych należności okresowych został ustalony na dzień 15 każdego miesiąca. Zatem, wobec braku zapłaty powódce należały się odsetki za opóźnienie od dnia 16 każdego miesiąca. Podkreślić przy tym należy, iż powódka nie naliczała opłat eksploatacyjnych narastająco z uwzględnieniem zaległości z poprzedniego okresu, toteż odsetki za opóźnienie należały się od należności za poszczególne miesiące, a nie od sumy wszystkich zaległości. W świetle ww. przepisów nie ulega wątpliwości, że odsetki za opóźnienie należały się od należności, które nie zostały w ogóle zapłacone tj. należności okresowych od grudnia 2014r. do sierpnia 2016r. Kwota skapitalizowanych odsetek za ten okres na dzień poprzedzający wniesienie pozwu tj. na dzień 30 sierpnia 2016r. wynosiła 1.447,19 zł. Nadto, zważywszy, że należności za okres od kwietnia 2013r. do listopada 2014r. powódka uiszczala z opóźnieniem, zgodnie z dyspozycją art. 481 § 1 i 2 k.c. powódka mogła się domagać odsetek wyliczonych od dnia wymagalności poszczególnych roszczeń okresowych (tj. od dnia 16 – tego każdego miesiąca) do dnia faktycznej zapłaty. W przypadku należności okresowych za miesiące od kwietnia do sierpnia 2013r. powódka domaga się zapłaty odsetek dopiero od dnia 31 sierpnia 2013r., uwzględniając trzyletni termin przedawnienia roszczeń o świadczenia uboczne. Kwota skapitalizowanych odsetek za opóźnienie za okres od kwietnia 2013r. do listopada 2014r. wynosi 1.476,24 zł. Dodatkowo, na mocy art. 482 k.c. powódka może domagać się odsetek za opóźnienie od zaległych odsetek od chwili wytoczenia o nie powództwa.

Reasumując, w świetle zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego nie ma żadnych podstaw, by kwestionować sposób wyliczenia kwoty zaległości z tytułu kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów zużycia mediów. Powódka bardzo dokładnie określiła jakie należności składają się na zadłużenie, wskazała numery dokumentów, z których należności te wynikają, datę wymagalności poszczególnych roszczeń oraz dokładnie określiła sposób wyliczenia skapitalizowanych odsetek, szczegółowo podając za jakie okresy i od jakiej kwoty domaga się zapłaty odsetek.

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione okoliczności – na podstawie przepisów art. 13 i art. 15 ustawy o własności lokali – Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 24.775,59 zł. Od powyższej kwoty – na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 482 k.c. – Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 31 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) i zważywszy na fakt, że powód uległ tylko w nieznacznym zakresie (co do kwoty 119,99 zł w zakresie której cofnął pozew) należało zasądzić na jego rzecz całość poniesionych kosztów procesu w wysokości 6.062 zł. Na zasądzoną kwotę składają się: opłata sądowa od pozwu (1.245 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej (4.800 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).