

Sygn. akt IV Ca 517/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie SO: Jolanta Deniziuk, Mariusz Struski

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.

przeciwko R. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego
w Słupsku z dnia 1 marca 2013r., sygn. akt I C 469/11

1. oddala apelację,
2. zasądza od pozwanego R. J. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 517/13

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Słupsku z pozwem przeciwko pozwanemu R. J. domagając się zapłaty kwoty 11.318,53 zł z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu, z tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...) tj. kosztów bieżących zarządu i wpłat na fundusz remontowy, wyliczonych na dzień 31.III.2011r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 17.VI.2011r. zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

Pozwany R. J. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa, wskazując iż powódka nie udokumentowała poniesionych kosztów na poszczególne okresy, nie przedłożyła rozliczenia zaliczek wpłacanych przez niego na pokrycie zobowiązań. Powódka nie złożyła reklamacji w związku z wadliwymi pracami dotyczącymi ocieplenia budynku a wypłaciła kwotę gwarancyjną i z tego tytułu powstała szkoda. Pozwany podniósł też zarzut przedawnienia roszczenia, twierdząc, że powódka może domagać się roszczenia jedynie za okres 3 lat, gdyby rzeczywiście ono istniało.

R. J. zarzucił ponadto powódce brak uchwały wspólnoty w przedmiocie możliwości wystąpienia z roszczeniem przeciwko pozwanemu. Zdaniem pozwanego z uchwały nr (...) nie wynika czego ona dotyczy, jak też brak było upoważnienia do jej podjęcia przez członków powódki.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Jako członek powódki pozwany był zobowiązany do uiszczania zaliczek płatnych z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca na koszty zarządu związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wpłaty na fundusz remontowy.

Uchwałami powódka ustalała na kolejne lata począwszy od 2001r. koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i administrowaniem przez Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w S.. Miesięczne koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmowały wynagrodzenie zarządcy, zaliczka na eksploatację nieruchomości wspólnej i zaliczka na fundusz remontowy. Opłaty wynikające z podjętych uchwał członkowie powódki mieli wносить w postaci zaliczek w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca pod rygorem doliczenia ustawowych odsetek. Uchwały były akceptowane przez właścicieli lokali mieszkalnych posiadających łącznie ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że pozwany uiszczał zaliczkowo należności, czynił to jednak nieregularnie i z opóźnieniem. W dniu 16.VII.2007r. uiszczył kwotę 685,43 zł i na dowód wpłaty wskazał, że zaległość na dzień 30.III.2007r. wynosi 4.685,43 zł.

25 marca 2010r. odbyło się zebranie powódki, na którym właściciele lokali zaakceptowali roczne rozliczenie przedstawione przez zarządcę i udzielili absolutorium zarządowi za rok 2009r. uchwałą nr (...). Z zapisu w protokole wynika, że Uchwałą nr (...) uchwalono plan gospodarczy i wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu, opłat za usługi i świadczenia dostarczane do nieruchomości a uchwałą nr (...) w § 3 ustalono miesięczną zaliczkę na remonty i konserwację nieruchomości wspólnej w kwocie 1,50 zł /m⁽²⁾, przy czym w tym przepisie wskazuje się również stawkę z tytułu spłaty wykonanych prac remontowo-konserwacyjnych dot. nieruchomości wspólnej, jednak w tym wypadku stawki takiej nie wskazano, bowiem nie została podjęta uchwała w tym przedmiocie. Uchwała w swojej treści wskazuje też pozostałe koszty zarządu nieruchomością wspólną: wynagrodzenie zarządcy 0,50 zł /m⁽²⁾ i zaliczkę na eksploatację nieruchomości wspólnej 0,60 zł/m⁽²⁾ oraz koszty świadczeń dot. lokalu.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że wszyscy obecni na zebraniu, w tym pozwany, otrzymali sprawozdanie roczne. W trakcie zebrania właściciele lokali podnosili problem zadłużenia pozwanego, wskazując, iż wszyscy opłacają należności a pozwany nie spłaca zadłużenia i domagali się aby pozwany wskazał termin spłaty tego zadłużenia. Pozwany zobowiązał się wówczas do spłaty zadłużenia z tytułu funduszu remontowego do końca 2010r.

Powołany w sprawie biegły sądowy - E. N. w opinii sporządzonej w sprawie wskazała, iż powódka prawidłowo wyliczyła zadłużenie pozwanego na dzień 31.III.2011r. na kwotę dochodząca pozewem tj. 6.908,75 zł oraz odsetki w kwocie 4.409,78 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo powodowej Wspólnoty za zasadne i wyrokiem z dnia 1 marca 2013r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę dochodzącą pozew wraz z kosztami procesu w wysokości 3.383 zł. Sąd Rejonowy jednocześnie nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 1128,32 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy uznał bowiem, że wbrew twierdzeniom pozwanego roszczenie powódki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną tj. bieżących opłat miesięcznych w formie zaliczek na wynagrodzenie zarządcy i fundusz remontowy jest zasadne.

Zdaniem Sądu Rejonowego, słusznie powódka na wstępie złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, bowiem tylko w taki sposób można było dokonać rozliczenia pozwanego. Zarzuty zaś pozwanego skierowane do opinii biegłej sąd uznał za bezzasadne. Biegła wydała opinię opierając się na uchwałach podjętych przez powódkę począwszy

od 2001r., na podstawie których właściciele lokali tworzących wspólnotę ustalali miesięczne zaliczki dotyczące kosztów zarządu nieruchomością wspólną na wynagrodzenie zarządcy, eksploatację nieruchomości wspólnej i na fundusz remontowy a nadto uwzględniła wpłaty dokonane przez pozwanego. Biegła dysponowała również kartami wymiaru opłat, kartoteką finansową lokalu pozwanego i rozliczeniem indywidualnym z tytułu dostarczonego ciepła do lokalu pozwanego.

Obowiązek natomiast ponoszenie tych kosztów, a tym samym źródło zobowiązania pozwanego – jak zauważył Sąd I instancji - wynika z ustawy o własności lokali z dnia 24.4.1994r. (Dz.U. 2000r. , nr 80 , poz. 903 z późn. zm.), która stanowi, iż właściciel lokalu oprócz wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów (art.13ust.1), na pokrycie tych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca (art.15 ust.1). Natomiast w art. 14 ustawy, wymienione zostały składniki kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Właściciele sami podejmują uchwały w sprawie miesięcznych opłat, przy czym uchwały w tym przedmiocie podejmowane są na corocznym zebraniu i właściciele decydują o planie gospodarczym na dany rok, kosztach zarządu lub wysokości zaliczek na pokrycie zarządu nieruchomością wspólną. Zatem uchwały ustalające comiesięczne zaliczki korespondują z przepisami ustawy o własności lokali.

Uznał przy tym Sąd Rejonowy, iż domaganie się przez pozwanego przedłożenia przez powódkę faktur, umów zawartych przez nią z dostawcami mediów i rozliczenie zaliczek wszystkich członków wspólnoty jest bezzasadne, skoro rozliczenie nie dotyczy opłat za media jak też nie dotyczy zobowiązań innych członków wspólnoty.

Jak zauważył Sąd I instancji uchwały Wspólnoty były podejmowane przez członków wspólnoty większością głosów liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust.2 ustawy), za akceptacją niektórych uchwał podpisał się pozwany lub jego matka W. J. (k. 28, 40 i 44), żadnej z podjętych uchwał pozwany nie zaskarżył. Ponadto pozwany posiadał wiedzę w zakresie rozliczania należności i procedury podejmowania uchwał, bowiem otrzymywał rozliczenia a poza tym przez rok był członkiem zarządu powódki. Fakt ten ujawniła aktualny członek zarządu B. Ż.-T., a pozwany temu nie zaprzeczył. Zatem pozwanemu powinien być znany fakt powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną i administrowanie przez Przedsiębiorstwo (...) spółkę z o.o. w S. , na konto wszyscy członkowie wspólnoty uiszczają zaliczki i z tego konta wspólnota reguluje zobowiązania. Niezrozumiały jest zatem zarzut pozwanego w tym przedmiocie, tym bardziej, że pozwany od lat wpłaca należności na konto i nie zdarzyło się, przynajmniej faktu takiego nie podnosi, aby jakkolwiek wpłata nie wpłynęła.

Także kolejny zarzut pozwanego dotyczący braku uchwały Wspólnoty upoważniającej powódkę do skierowania sprawy przeciwko pozwanemu do sądu również nie jest zasadny. Przepis art. 15 ust.2 ustawy stanowi iż należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym, bez względu na ich wysokość. Twierdzenie pozwanego, iż dochodzenie tego rodzaju roszczeń jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i w związku z tym wymagane jest podjęcie uchwały właścicieli lokali, w świetle art. 22 ust.3 ustawy jest nieuzasadnione. A jako czynność zwykłego zarządu może być podjęta samodzielnie przez zarząd (art. 22 ust.1), a powódka jako wspólnota mieszkaniowa może pozywać i być pozywana (art. 6 ustawy).

Także za niezasadny Sąd uznał kolejny zarzut pozwanego dotyczący braku pełnomocnictwa osób, które podjęły uchwałę nr (...), jak bowiem wynika z załączonych pełnomocnictw osoby te udzieliły pełnomocnictwa do podjęcia takiej uchwały.

Zauważył przy tym Sąd Rejonowy, że głównym zarzutem pozwanego był zarzut przedawnienia roszczenia, który także w ocenie Sądu I instancji należało uznać za nieuzasadniony. Zasadnie bowiem powódka podnosi, że dwukrotnie doszło do przerwania biegu przedawnienia. Zgodnie bowiem z art. 123 § pkt 2 kc bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia przez osobę przeciwko której roszczenie przysługuje. Sąd uznał, że słusznie powódka podnosi, że po raz pierwszy przerwanie biegu przedawnienia nastąpiło w dniu 16.VII.2007r., bowiem w tym dniu pozwany uiszczając kwotę 685,43 zł z tytułu opłaty za lokal mieszkalny uznał roszczenie w kwocie 4.685,43 zł, zaznaczając, iż

na dzień 30.III.2007r. pozostaje zaległość w takiej kwocie. Ponowne uznanie roszczenia przez pozwanego nastąpiło w dniu 25.III.2010r. na zebraniu wspólnoty.

Wprawdzie pozwany nie złożył oświadczenia na piśmie tak jak w przypadku pierwszego uznania, tylko, jak wynika z zapisu protokołu, złożył zobowiązanie ustne spłaty zadłużenia funduszu remontowego do końca 2010r. - wszyscy członkowie zarządu oraz M. O. zeznali, że pozwany zobowiązanie złożył na zebraniu, w związku z domaganiem się przez innych członków wspólnoty zajęcia się na zebraniu sprawą zadłużenia pozwanego, które istniało i ciągnęło się od kilku lat. W takiej sytuacji, zdaniem sądu, pozwany uznał powództwo w sposób dorozumiany, w związku z tym doszło do przerwania biegu przedawnienia z dniem 25.III.2010r. Powódka wystąpiła z pozwem przeciwko pozwanemu w dniu 7.VI.2011r., a zatem nie upłynął termin przedawnienia roszczenia.

Pozwany powołując się na zapis w uchwale z 21.III.2001r., ustalający miesięczne zaliczki opłat tytułem wynagrodzenia zarządcy, koszty eksploatacji i funduszu remontowego płatne do 10 dnia każdego miesiąca pod rygorem doliczenia ustawowych odsetek ustawowych, twierdził, że domaganie się odsetek ustawowych przez powódkę w niniejszym procesie, nie ma podstaw prawnych, skoro zastrzeżenie odsetkowe znajduje się jedynie w treści tej uchwały. Z takim stanowiskiem także nie zgodził się Sąd Rejonowy, bowiem odsetek wierzyciel może domagać się od dłużnika jeżeli ten opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 § 1 kpc).

Biorąc pod uwagę opinię biegłej, która w sposób czytelny i rzetelny, ze wskazaniem dokumentów, które były podstawą jej wydania, dokonała rozliczenia zadłużenia pozwanego, ustalając, iż roszczenie dochodzone pozwem w przedmiocie należności głównej jak też odsetek jest zasadne.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł w myśl art. 108 § 1 , 98 , 99 kpc oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.IX.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Z uwagi na to, że wynagrodzenie biegłego ustalone zostało prawomocnym postanowieniem z dnia 12.X.2012r. na kwotę 1.528,32 zł, stąd przy uwzględnieniu zasądzonych zaliczki uiszczonych przez powódkę (400,00 zł), pozostało do ściągnięcia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku różnicy w kwocie 1.128,32 zł.

Z takim stanowiskiem Sądu Rejonowego w Słupsku nie zgodził się pozwany wnosząc apelację, w której zarzucił wyrokowi m.in.:

- naruszenie prawa procesowego – art. 233 kpc jak i błędną interpretację przepisów wskazanych przez Sąd I instancji w sporządzonym uzasadnieniu wyroku oraz sprzeczność orzeczenia ze stanem faktycznym jak również bezzasadne powołanie biegłego wydającego opinię w sprawie;
- naruszenie postępowania, czego dowodem jest brak zdolności procesowej Wspólnoty Mieszkaniowej, która ma jedynie ułomną zdolność procesową, wobec czego pozew winien zostać złożony przez całą wspólnotę a nie przez Zarząd;
- bezzasadne domaganie się przez Wspólnotę zwrotu kosztów (zarządu), pomimo tego, że koszty te wyłożył Zarząd Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w S. a nie Wspólnota;
- bezzasadne obciążenie powoda (pozwanego) kosztem remontu, które przekroczyły wysokość poniesionych kosztów remontu;
- nie rozdzielenie roszczeń na koszty zarządu, mediów jak i remontów.

Podnosząc powyższe zarzuty, apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uznaniem przedwczesnego powołania biegłego, przeprowadzenie dowodu z zaskarżenia na zasadność uchylenia wyroku i oddalenia powództwa i braku zdolności procesowej powoda lub zmiany wyroku przez oddalenie powództwa.

W odpowiedzi na apelację powodowa Wspólnota Mieszkaniowa domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Dodatkowo wskazała, że w sierpniu, a więc już po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji pozwany wpłacił na rzecz powoda całą zasądzoną kwotę, zdaniem więc powódki pozwany uznał w całości roszczenie Wspólnoty.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna nie zasługuje na uwzględnienie.

Zważyć należy, że stosownie do treści art. 382 kpc, sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z przeprowadzonego postępowania dowodowego skutkujące wydaniem zaskarżonego wyroku były prawidłowe. Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia Sądu I instancji i poczynione na ich podstawie rozważania prawne.

Odnosząc się do treści zarzutów apelacyjnych pozwanego należy wskazać, że nie pozwalają one na wydanie w postępowaniu apelacyjnym wyroku reformatoryjnego czy też kasatoryjnego. Apelacyjna argumentacja nie jest skuteczna, albowiem w większości stanowi jedynie odmienną, co nie oznacza, że słuszną, ocenę ustaleń i konstatacji Sądu Rejonowego.

Przede wszystkim nie sposób zgodzić się z apelującym pozwanym, że powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie ma zdolności procesowej i sądowej wobec czego nie może być w sprawie stroną powodową. Z treści art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000, Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) w sposób jednoznaczny wynika, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. W myśl w/w artykułu wspólnota mieszkaniowa a więc także powódka wbrew twierdzeniom pozwanego ma zdolność sądową.

Niezasadnie przy tym twierdzi pozwany, że pozew w przedmiotowej sprawie – w której wspólnota dochodzi zapłaty zaległych zaliczek na koszty bieżącego zarządu nieruchomością wspólną oraz wpłat na fundusz remontowy - winien zostać podpisany przez członków wspólnoty a nie przez zarząd Wspólnoty.

W myśl art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, stosownie zaś do treści ust. 2 w/w artykułu do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej czynności zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Ustęp zaś 3 w/w artykułu wymienia jakie czynności należy w szczególności uznać za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Zgodzić się należy z Sądem I instancji, iż zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej mógł samodzielnie udzielić pełnomocnictwa fachowemu pełnomocnikowi do wystąpienia z pozwem przeciwko członkowi wspólnoty z żądaniem zapłaty należności z tytułu nieuiszczonych zaliczek na koszt zarządu rzeczą wspólną oraz zaliczek na fundusz remontowy. Ta czynność bowiem jest czynnością zwykłego zarządu i nie jest w tym przypadku potrzebna uchwała właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności zgoda. Takie zresztą stanowisko zajęł także w ostatnim czasie Sąd Najwyższy podejmując w dniu 18.10.2013r. w sprawie III CZP 42/13 uchwałę w którym stwierdził, że „wystąpienie przez wspólnotę mieszkaniową z pozwem przeciwko członkowi tej wspólnoty o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu obciążających takiego członka kosztów na rzecz wspólnoty, stanowi czynność zwykłego

zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).”

Wobec powyższego nie budzi żadnych wątpliwości Sądu Okręgowy okoliczność, że wystąpienie z żądaniem zapłaty w niniejszej sprawie stanowiło czynność zwykłego zarządu, którą zarząd wspólnoty mógł podjąć samodzielnie bez stosownej uchwały właścicieli lokali.

Zauważyć w tym miejscu należy, że zarzuty pozwanego sprowadzają się w dużej mierze do kwestionowania możliwości domagania się od niego przez Wspólnotę zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy bez faktycznego wykazania kosztów tego zarządu i kosztów poniesionych przez Wspólnotę na remonty czynione we Wspólnocie. Pozwany nie zauważa natomiast, że ustawa o własności lokali reguluje kwestię praw i obowiązków właścicieli lokali wskazując w art. 14, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za media, ubezpieczenia, podatki, wydatki na utrzymanie porządku i czystości jak również wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Artykuł 15 w/w ustawy stanowi natomiast, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Pozwany miał zatem obowiązek uiszczać żądane od niego opłaty w formie zaliczki (corocznie rozliczanej przez wspólnotę – w ramach rozliczenia wspólnoty mieszkaniowej za dany rok kalendarzowy) terminowo, do 10 dnia każdego miesiąca bez potrzeby wykazania poniesionych na ten cel kosztów przez Wspólnotę. Skoro tego nie czynił zasadnie Sąd I instancji zasądził od niego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę dochodzoną pozwem.

Biegła wydająca opinię w sprawie - w oparciu o materiały źródłowe tj. o karty wymiaru opłat, podstawy naliczania zaliczek na media i ich rozliczenie okresowe oraz kartotekę finansową rozliczenia pozwanego – wydruk stanu rozliczeń pozwanego z powódka, informacji o wysokości i terminach wpłat - wydała rzeczową opinię potwierdzając, że ustalona przez powódkę w pozwie na dzień 31.03.2011r. należność główna w kwocie 6.908,75 zł plus odsetki ustawowe została ustalona poprawnie. Potwierdza to szczegółowe rozliczenie należności pozwanego, dołączone do opinii biegłej. Także kwota należności obciążająca pozwanego na dzień 31.12.2011r. przekracza kwotę, której powódka domaga się w pozwie tj. 11.318,53 zł (4.781,79 zł + 7.295,61 zł = 12.077,40 zł).

Brak jest również podstaw do uznania, że opinia biegłej jest niewiarygodna, gdyż biegła nie przedłożyła do opinii wydruku komputerowego rozliczenia stron jako dowodu zadłużenia. Zauważyć w tym miejscu należy, że Sąd Rejonowy dlatego skorzystał z wiedzy biegłego dokonującego oceny zasadności wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem przez powódkę, żeby właściwego rozliczenia stron dokonała osoba posiadająca wiedzę specjalną z zakresu rachunkowości w oparciu o okazane jej przez powódkę dokumenty niezbędne do wydania opinii – bez potrzeby składania tych dokumentów do akt sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego sporządzone przez biegłą rozliczenie dołączone do opinii, daje wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy obraz należności, które winien pozwany uiszczać na rzecz wspólnoty jak również obraz faktycznie uiszczonych wpłat w okresie objętym żądaniem.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu Okręgowego apelacja wywiedziona przez pozwanego stanowi jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu I instancji wobec czego na podstawie art. 385 kpc podlega ona oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 108 § 1, art. 98 §§ 1, 3 i art. 99 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 punkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 punkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, a także art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.