

Sygn. akt I C 522/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2023r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka – Midziak

Protokolant: st. sekr. sąd. Iwona Górska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 maja 2023r. w G.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy u. Morskiej 103 i Komandorskiej 14 w G. przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółka z o. o. w G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 28 803,18 zł. (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset trzy złote osiemnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 26 976,89 zł. od dnia 1 lipca 2022r do dnia zapłaty

- od kwoty 965,57 zł. od dnia 1 maja 2022r do dnia zapłaty

- od kwoty 860,72 zł. od dnia 1 czerwca 2022r do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5 058 zł. (pięć tysięcy pięćdziesiąt osiem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku w sprawie do dnia zapłaty.

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w G. wniosła pozew przeciwko Przedsiębiorstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o zapłatę kwoty 28.803,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- 26.976,89 zł od dnia 1 lipca 2022 roku do dnia zapłaty,

- 965,57 zł od dnia 1 maja 2022 roku do dnia zapłaty,

- 860,72 zł od dnia 1 czerwca 2022 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pozwana jest właścicielką lokalu położonego przy ul. (...)/U1 w G. objętego księgą wieczystą nr (...). Pozwana nie uczestniczyła jednak w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Ugodą pozasądową z dnia 11 stycznia 2016 roku pozwana uznała dług względem powódki i zobowiązała się do zapłaty kwoty 29.169,21 zł w ratach. Wobec braku zapłaty, powódka wytoczyła powództwo o zapłatę wyżej wskazanej kwoty. Pismem z dnia 19 lutego 2018 roku pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności z tytułu odszkodowania w wysokości 57.290 zł. Powódka otrzymała to oświadczenie w dniu 21 lutego 2018 roku. Pozwana złożyła ten zarzut także w toku toczącego się postępowania sądowego. Biegły sądowy ustalił jednak wysokość szkody na kwotę 33.512,02 zł. Zważywszy, iż wierzytelność pozwanej była wyższa od wierzytelności powódki powództwo podlegało oddaleniu. Na dzień 21 lutego 2018 roku pozwana była winna powódce kwotę 32.803,76 zł, a zatem wierzytelności uległy umorzeniu do wartości wierzytelności niższej i powódka była winna pozwanej kwotę

708,26 zł. Jednak pozwana w dalszym ciągu nie uiszczała kwot wynikających z kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Pismem z dnia 25 maja 2022 roku powódka dokonała potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 22.400,72 zł z wierzytelnością pozwanej w kwocie 708,26 zł. Powódka była winna pozwanej także kwotę 6.417 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w sprawie I C 274/18. Na dzień złożenia oświadczenia o potrąceniu z dnia 7 czerwca 2022 roku pozwana była winna powódce kwotę 33.393,89 zł za okres od 1 stycznia 2019r. do 31 marca 2022r. Wskutek złożonego oświadczenia wierzytelność pozwanej uległa umorzeniu w całości, co oznacza, że nadal jest winna powódce kwotę 26.976,89 zł.

(pozew, k. 3-5v)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że pismem z dnia 2 września 2022 roku wezwała powoda do zapłaty na jego rzecz kwoty 36.295,99 zł z tytułu szkody poniesionej w związku z zalaniem lokalu. Kwota ta odpowiadała kwocie wierzytelności pozwanej po dokonaniu potrącenia z wierzytelnością dochodzoną w zakończonym prawomocnie postępowaniu (57.290 zł – 29.169,21 zł) powiększona przez średnioroczny współczynnik inflacji od 2019 roku. Pismem z dnia 5 września 2022 roku pozwana złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 42.712,99 zł (kwota 36.295,99 zł powiększona o zasądzone koszty procesu w wysokości 6.417 zł) z wierzytelnością powoda w kwocie 28.803,18 zł, wskutek czego dochodzona przez powoda wierzytelność wygasła. Pozwana zwróciła uwagę, że pomiędzy datą powstania szkody i wezwaniem do zapłaty w 2018 roku a chwilą obecną nastąpił znaczny spadek siły nabywczej pieniądza oraz wzrost cen towarów i usług, natomiast ustalenie wysokości odszkodowania powinno nastąpić według cen z daty ustalania tej wysokości, co uzasadniało powiększenie kwoty odszkodowania o średnioroczny współczynnik inflacji. Pozwana zarzuciła, że powód nie wykazał, że przysługujące mu wierzytelności przedstawione do potrącenia pismami z dnia 7 czerwca 2022 roku były wymagalne. Zdaniem pozwanej powagą rzeczy osądzonej w sprawie I C 274/18 nie są objęte okoliczności faktyczne w przedmiocie ustalenia kosztów doprowadzenia lokalu pozwanej do stanu sprzed zalania.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 90-94)

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwane Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. jest od 2007 roku właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wcześniej pozwana spółka była również właścicielką lokali niemieszkalnych oznaczonych nr U2, U3, U4, U5 i U6.

Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w G..

(dowód: wydruk aktualnej treści księgi wieczystej nr (...), k. 11-23)

Przedmiotowy lokal nr (...) został podzielony na dwa osobne niewydzielone lokale nr (...). Oba te lokale były wynajmowane do (...). W okresie objętym żądaniem pozwu lokal nr (...) nie był wykorzystywany przez pozwaną. Od 2011 roku pozwana zaprzestała ponoszenia opłat eksploatacyjnych za lokale stanowiącego jej własność, jako powód wskazując ograniczenia w użytkowaniu wprowadzone przez wspólnotę mieszkaniową.

(dowód: przesłuchanie M. L. w charakterze pozwanego, płyta CD k. 187)

W dniu 22 listopada 2017 roku powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Gdyni pozew przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 29.169,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych szczegółowo kwot z tytułu nieuiszczonych kosztów utrzymania lokali nr (...) i kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym w dniu 21 lutego 2018 roku pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej przez powoda z wierzytelnością przysługującą pozwanemu w kwocie 57.290 zł z tytułu odszkodowania za szkodę spowodowaną zalaniem lokalu nr (...) ściekami sanitarnymi w dniu 15 lutego 2018r.,

wskazując, że przyczyną zalania była niedrożność pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku poprzez zapchanie jej nieczystościami.

Przed wniesieniem sprzeciwu, pismem z dnia 19 lutego 2018r. pozwana wezwała powódkę do zapłaty kwoty 57.290 zł z tytułu odszkodowania za szkodę spowodowaną zalaniem lokalu nr (...) z dnia 15 lutego 2018r.

Natomiast, już w toku postępowania, pismem z dnia 7 grudnia 2018r. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności z tytułu odszkodowania za szkodę w związku z zalaniem fekaliami jej lokalu nr (...) w wysokości 57.290 zł z wierzytelnością powoda z tytułu zaległości w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 29.169,21 zł.

W toku postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Biegły wskazał, że koszt doprowadzenia lokalu do stanu sprzed zalania wynosi 33.512,02 zł netto.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2020 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 274/18 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo (pkt I.) i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II.). W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że przyczyną zalania była niedrożność instalacji stanowiącej część wspólną nieruchomości, a za utrzymanie części wspólnych nieruchomości niewątpliwie odpowiada Wspólnota Mieszkaniowa, która nie dokonywała kontroli instalacji wspólnej w okresach pomiędzy corocznymi kontrolami ogólnobudowlanymi, a tym samym nie dochowała należytej staranności przy utrzymaniu wspólnej instalacji kanalizacyjnej. Odnośnie wysokości szkody Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego.

Powódka wywiodła apelację od wyżej wskazanego wyroku. Wyrokiem z dnia 17 lutego 2022 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt XVI Ca 993/20 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację powódki (pkt 1.) i zasądził od niej na rzecz pozwanego kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym (pkt 2.).

(dowód: pozew, k. 6-7v akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze akt I C 274/18, sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 90-94 tamże, wezwanie do zapłaty z dnia 19 lutego 2018r., k. 99-101 tamże, oświadczenie o potrąceniu z dnia 7 grudnia 2018r., k. 143-144 tamże wraz z dowodem nadania, k. 130, opinia biegłego sądowego W. S., k. 176-226 tamże, wyrok z dnia 15 lipca 2020 roku, k. 298 wraz z uzasadnieniem, k. 304-308 tamże, apelacja, k. 311-315 tamże, wyrok z dnia 17 lutego 2022 roku, k. 416 tamże wraz z uzasadnieniem, k. 423-429 tamże)

Łączna kwota nieuiszczonych przez pozwaną należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2022 roku wynosi 33.393,89 zł. Nadto, pozwana nie dokonała zapłaty zaliczki za miesiące maj 2019r. w kwocie 965,57 zł oraz czerwiec 2019r. w kwocie 860,72 zł.

(dowód: wykaz dokumentów, k. 71-74, zawiadomienia o wysokości zaliczek oraz faktury VAT, k. 140-143)

Pismem z dnia 7 czerwca 2022 roku powódka złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w wysokości 22.400,72 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku z wierzytelnością pozwanej o odszkodowanie za szkodę - ustaloną wyrokiem w sprawie I C 274/18 - na kwotę 708,26 zł, a także o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w wysokości 33.393,89 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2022 roku z wierzytelnością pozwanego w kwocie 6.417 zł o zwrot kosztów zastępstwa procesowego zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 15 lipca 2020 roku i wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 lutego 2022 roku. Jednocześnie powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 26.976,89 zł w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Przedmiotowe oświadczenie zostało doręczone pozwanej w dniu 23 czerwca 2022 roku.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 7 czerwca 2022 roku, k. 75-81 wraz z dowodem nadania, k. 82 oraz wydrukiem z portalu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej S.A., k. 83)

Pismem z dnia 2 września 2022 roku pozwana wezwała powódkę do zapłaty kwoty 36.295,99 zł z tytułu pozostałego do zapłaty - po umorzeniu wzajemnych wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej na skutek potrącenia

dokonanego w sprawie I C 274/18 (57.290 zł – 29.169,21 zł) – odszkodowania za szkodę powstałą w wyniku zalania fekaliami jej lokalu nr (...) w kwocie 28.120,79 zł powiększonego o średnioroczny współczynnik inflacji (wyliczony za okres od 2019 roku do sierpnia 2022 roku).

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 2 września 2022 roku, k. 106 wraz z dowodem nadania, k. 107)

Pismem z dnia 5 września 2022 roku pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługujących jej wierzytelności w wysokości 6.417 zł z tytułu kosztów postępowania zasądzonych wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 15 lipca 2020 roku i wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 lutego 2022 roku i w wysokości 36.295,99 zł z tytułu szkody poniesionej przez pozwaną w związku z zalaniem lokalu nr (...) z wierzytelnością powódki w kwocie 28.803,18 zł dochodzoną w niniejszej sprawie.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 5 września 2022 roku, k. 108 wraz z dowodem nadania, k. 131)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także dowodu z przesłuchania pozwanego.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności i autentyczności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów (wyroki wydane przez sądy obu instancji w sprawie I C 274/18) miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie zdołała wzruszyć w trybie przepisu art. 252 k.p.c. przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz prawdziwości zawartej w nich treści z prawdą. Sąd nie dopatrzył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej pozostałych dokumentów wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego mających formę dokumentów prywatnych (korespondencja stron). W tym przypadku Sąd także nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów, w tym wskazujących na podrobienie, przerobienie, czy też inną ingerencję.

Zasadniczo brak było podstaw do kwestionowania zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki (...). Przedstawiciel pozwanej przyznał, że od 2011 roku spółka nie uiszcza na rzecz powodowej wspólnoty mieszkaniowej opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu nr (...) oraz nieruchomości wspólnej. Ponadto, wskazał, że pozwana akceptowała opinię biegłego w sprawie I C 274/18. W tym zakresie zeznania pozwanego należało uznać za szczerze i niesprzeczne z innymi dowodami. Natomiast, tylko w ogólnym zarysie przedstawił okoliczności związane z okolicznościami podniesienia zarzutu potrącenia oraz sposobem wyliczenia wysokości szkody poniesionej na skutek zalania lokalu, nie mając w tym zakresie szczegółowej wiedzy.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. Sąd pominął wnioski stron o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. K., dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, przesłuchania pozwanego na okoliczność rozmiaru poniesionej szkody. Sąd miał na względzie, że kwestia wysokości szkody została przesądzona w postępowaniu toczącym się przed tutejszym Sądem pod sygnaturą I C 274/18 i uwzględnienie wyżej wskazanych wniosków doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia niniejszego postępowania. Nadto, na mocy art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 205<sup>3</sup> § 2 k.p.c. Sąd pominął wnioski dowodowe powoda zawarte w piśmie procesowym z dnia 4 maja 2023 roku. Przedmiotowe wnioski należało uznać za spóźnione. Zważyć bowiem należy, iż zarządzeniem z dnia 12 października 2022 roku pełnomocnik powoda został zobowiązany do powołania wszystkich twierdzeń, zarzutów i dowodów w terminie 14 dni po rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania. Zobowiązanie zostało mu doręczony w dniu 19 października 2022 roku, a zatem powyższe wnioski dowodowe niewątpliwie zostały złożone z uchybieniem wyznaczonego terminu.

Z kolei, na podstawie art. 302 k.p.c. w zw. z art. 235<sup>2</sup> § 1 k.p.c. Sąd pominął dowód z przesłuchania członków zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej, albowiem mimo prawidłowego wezwania, nie stawili się na termin rozprawy i w żaden sposób nie usprawiedliwili swojej nieobecności.

Zważyć należy, iż w niniejszym postępowaniu strona powodowa domagała się od pozwanej spółki kapitałowej zasądzenia kwoty 28.803,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie z tytułu kosztów utrzymania lokalu użytkowego nr (...) oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 13 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). W myśl art. 13 ust. 1 powołanej ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 15 na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Rozstrzygnięcie niniejszego sporu zależało od rozważenia skuteczności zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Zgodnie z art. 203<sup>1</sup> § 1 k.p.c. podstawą zarzutu potrącenia może być tylko wierzytelność:

- 1) pozwanego z tego samego stosunku prawnego co wierzytelność dochodzona przez powoda, chyba że wierzytelność ta jest niesporna, stwierdzona prawomocnym orzeczeniem sądu, orzeczeniem sądu polubownego, ugodą zawartą przed sądem albo sądem polubownym, zatwierdzoną przez sąd ugodą zawartą przed mediatorem, lub uprawdopodobniona dokumentem potwierdzającym jej uznanie przez powoda;
- 2) o zwrot spełnionego świadczenia przysługująca jednemu z dłużników solidarnych wobec pozostałych współdłużników.

Zdaniem Sądu podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia jest nieskuteczny.

W świetle przytoczonego powyżej przepisu pierwsza kategoria wierzytelności, które mogą zostać objęte zarzutem potrącenia, wynika ze związku z wierzytelnością dochodzoną pozwem. Ten związek między wierzytelnościami jest skutkiem tego, że muszą one wynikać z tego samego stosunku prawnego, opartego na umowie, delikcie, prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia itd. To pojęcie należy interpretować w sposób ścisły, co oznacza, że nie może stanowić podstawy zarzutu potrącenia wierzytelność pozwanego, która pozostaje w jakimkolwiek związku z wierzytelnością powoda (zob. T. Szanciło (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Komentarz. Art. 1–458<sup>16</sup>. Tom I. Wyd. 2, Warszawa 2023). W niniejszym przypadku powyższa przesłanka nie została zachowana. Nie ulega bowiem wątpliwości, że obie wierzytelności wynikają z dwóch różnych stosunków prawnych. Wierzytelność pozwanego wynika z deliktu (odszkodowanie za szkodę spowodowaną zalaniem lokalu fekaliami), podczas gdy powódka dochodzi roszczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z treścią przytoczonego powyżej przepisu art. 203<sup>1</sup> k.p.c. jeśli wierzytelność pozwanego nie powstała z tego samego stosunku prawnego, co wierzytelność dochodzona pozwem, to podstawą zarzutu potrącenia ma być tylko wierzytelność pozwanego niesporna lub udowodniona dokumentem nie pochodzącym od pozwanego. Jak wskazuje się w doktrynie zgłoszona w zarzucie potrącenia wierzytelność jest niesporna, jeżeli została przyznana przez powoda lub przynajmniej nie została przez niego zaprzeczona. Aczkolwiek art. 229 i 230 k.p.c. odnoszą się – odpowiednio – do faktów przyznanych i faktów niezaprzeczonych, to dokładnie tę samą konstrukcję należy odnieść do bezsporności wierzytelności. (...) wierzytelności oznacza, że nie powinno być prowadzone postępowanie dowodowe na okoliczność jej istnienia i wysokości (zob. T. Szanciło (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz...). W niniejszym przypadku wierzytelność pozwanego jest sporna. Zważyć bowiem należy, iż w pozwie i dalszych pismach procesowych powodowa wspólnota mieszkaniowa wprost zakwestionowała istnienie tej wierzytelności co do zasady i wysokości. Powódka podniosła bowiem, że wierzytelność pozwanego z tytułu naprawienia szkody – zgodnie z opinią biegłego do spraw budownictwa sporządzoną w toku postępowania w sprawie I C 274/18 – wynosi 33.512,02 zł, podczas gdy

pozwana wskazywała, że wierzytelność ta jest wyższa i równa kwocie 57.290 zł, gdyż obejmuje m.in. poniesione przez nią straty na skutek wyłączenia lokalu z użytkowania w kwocie 14.000 zł. Sporny charakter wierzytelności wyklucza możliwość przedstawienia jej do potrącenia zgodnie z art. 203<sup>1</sup> k.p.c.

Dalej, należy wskazać, że przedmiotem zarzutu potrącenia może być jakakolwiek wymagalna wierzytelność pozwanego, istotne jest, aby została uprawdopodobniona dokumentem, który nie pochodzi wyłącznie od pozwanego. Może to być przede wszystkim dokument prywatny (art. 245 k.p.c.) lub urzędowy (art. 244 § 1 k.p.c.), ale również dokument, o którym mowa w art. 773 k.c., do którego stosuje się przepisy KPC o dokumentach, jeżeli zawiera on treść (art. 243<sup>1</sup> k.p.c.). Może to być więc chociażby e-mail, SMS, nagranie itd., byleby to nie pozwany był ich jedynym autorem. (...) Rozpatrując zarzut potrącenia, Sąd nie może poprzestać na uprawdopodobnieniu go dokumentem, a więc na jego podstawie uznać zasadność lub bezzasadność zarzutu potrącenia, chyba że można mówić o wierzytelności bezspornej (zob. T. Szanciło (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz...). W toku niniejszego postępowania pozwana nie przedstawiła żadnego dokumentu, nie pochodzącego wyłącznie od niej, który uprawdopodobniałby istnienie i wysokość wierzytelności. W niniejszym przypadku w celu uprawdopodobnienia swojej wierzytelności pozwana przedłożyła wyłącznie dokumenty prywatne pochodzące od niej w postaci wezwań do zapłaty z dnia 19 lutego 2018 roku i 2 września 2022 roku oraz oświadczeń w przedmiocie potrącenia z dnia 7 grudnia 2018 roku oraz 5 września 2022 roku. Tym samym brak było przesłanek do uwzględnienia zarzutu potrącenia.

Sąd nie podzielił natomiast zarzutu powódki odnośnie nieskuteczności zarzutu potrącenia z uwagi na to, że został podniesiony po wdaniu się w spór co do istoty sprawy i zajęciu stanowiska merytorycznego w sprawie. Jak wywodziła bowiem powódka, w sprzecznie od nakazu zapłaty pozwana najpierw wniosła o oddalenie powództwa, a dopiero w kolejnych jednostkach redakcyjnych pismach podniosła zarzut potrącenia. W doktrynie wskazuje się, że pozwany jest uprawniony zgłosić zarzut potrącenia najpóźniej przy wdaniu się w spór co do istoty sprawy, a więc w praktyce w pierwszym piśmie procesowym. Nie powstaje tu problem kolejności wniosków i zarzutów zgłoszonych w tym piśmie, jak ma to miejsce w sytuacji, gdy ustawodawca używa pojęcia "przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy" (zob. zob. T. Szanciło (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz...). Niewątpliwie zarzut potrącenia został przez pozwanego w pierwszym piśmie procesowym. Przyjęcie wykładni powoda, iż w tym przypadku również kolejność wniosków ma znaczenie – po pierwsze nie ma poparcia w wykładni literalnej przepisu, a po drugie – stanowiłaby nadmierny formalizm.

Przesądziwszy kwestię skuteczności zarzutu potrącenia, w dalszej kolejności należy odnieść się do zarzutu pozwanej dotyczącego braku powagi rzeczy osądzonej wyroku wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 274/18 co do okoliczności faktycznych takich jak wysokość szkody, stanowiącej koszt doprowadzenia lokalu pozwanej do stanu sprzed zalania. W orzecznictwie wskazuje się, że powagą rzeczy osądzonej objęte jest w zasadzie tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji wyroku, nie zaś jego uzasadnienie. Motywy orzeczenia mogą jednak stanowić konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. W szczególności, powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne tylko w takim zakresie, w jakim indywidualizują sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego (zob. wyrok SN z 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, L.; wyrok SN z 8 marca 2010 r., II PK 249/09, L.; postanowienie SN z 3 lutego 2010 r., II CSK 414/09, L.). Rozstrzygnięcie zawarte w wyroku, w którym uwzględniono zarzut potrącenia obu wzajemnych wierzytelności, stanowi wynik działania rachunkowego, którego rezultatem jest umorzenie tych wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej. W innym procesie wierzyciel może zatem dochodzić swojej wierzytelności, zarówno co do nadwyżki, ponad część umorzoną (której nie zgłoszono do potrącenia), jak i do części wierzytelności zgłoszonej do potrącenia, a przez sąd nie uwzględnionej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2001 r., II CZ 147/00, L.).

Mimo że powagą rzeczy osądzonej nie są objęte ustalenia faktyczne ani motywy rozstrzygnięcia, zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie nie ma podstaw do prowadzenia postępowania dowodowego ponownie na te same okoliczności, co w sprawie I C 274/18. W niniejszej sprawie Sąd przeprowadził dowód z akt postępowania I C 274/18 i w pełni podziela wszystkie ustalenia faktyczne dokonane w tamtym postępowaniu i nie widzi żadnych podstaw do ich ponownego

badania. Zauważyć należy, iż przesłuchany w niniejszej sprawie w charakterze strony prezes zarządu pozwanej spółki wskazał, że pozwana zaakceptowała opinię biegłego sporządzoną w toku postępowania I C 274/18. W ocenie Sądu wskutek podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia w sprawie I C 274/18 została ustalona zasadność i wysokość wierzytelności stanowiących przedmiot zarzutu potrącenia. Wierzytelność powódki obejmowała należność główną w kwocie 29.169,21 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie, natomiast wierzytelność pozwanego 33.512,02 zł. Tym samym należało uznać, że wskutek zarzutu potrącenia nastąpiło umorzenie wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Bezzasadna była argumentacja pozwanej dotycząca konieczności uwzględnienia zmiany poziomu cen artykułów budowlanych. Zdaniem Sądu ustalenie wysokości szkody nastąpiło prawidłowo według cen z daty powstania szkody. Zważyć należy, iż w myśl art. 499 zdanie drugie k.c. oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Oznacza to, że skutki oświadczenia o potrąceniu następują z mocą wsteczną od chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, tzn. od dnia powstania stanu potrącalności. Zasada retroaktywności potrącenia prowadzi do uznania za niebyłe skutków prawnych związanych z istnieniem wierzytelności, które następnie zostały umorzone w wyniku potrącenia. Dotyczy to w szczególności odsetek naliczanych za opóźnienie za okres po dniu powstania stanu potrącalności (zob. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 31, Warszawa 2023). Oznacza to, iż niezależnie od momentu, w którym oświadczenie takie zostało złożone, skutek w postaci wzajemnego umorzenia dwóch przeciwstawnych wierzytelności następuje w chwili, gdy dla wierzyciela aktywnego ziściły się wszystkie przesłanki potrącenia. Będzie to chwila, a w zasadzie dzień, w którym oprócz istnienia stanu wzajemności jednorodzajowych roszczeń wierzyciel ten dysponuje już zaskarżalnym i wymagalnym roszczeniem (zob. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3, Warszawa 2022). Zważyć należy, iż strona pozwana podniosła zarzut potrącenia w sprzeczności od nakazu zapłaty, a następnie pismem z dnia 7 grudnia 2018r. Mając na względzie, iż przedmiotem zarzutu potrącenia była wierzytelność pozwanej wynikająca z czynu niedozwolonego, a więc wynikająca z zobowiązania bezterminowego, do jej wymagalności konieczne było wezwanie strony przeciwnej do zapłaty. Jak wynika z przedstawionych dokumentów, pozwana wezwała powódkę do zapłaty kwoty 57.290 zł z tytułu odszkodowania za szkodę spowodowaną zalaniem lokalu nr (...) pismem z dnia 19 lutego 2018r. Skoro zatem wierzytelność w przeważającym zakresie uległa umorzeniu – na skutek zarzutu potrącenia – w 2018 roku, to kwestia zmiany poziomu cen nie ma znaczenia.

Jeśli chodzi o wysokość wierzytelności powódki, to zważyć należy, iż dopiero w piśmie z dnia 5 stycznia 2023 roku pozwana zakwestionowała wysokość należności powódki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2019r. do 31 marca 2022r., nie wskazując jednak żadnych konkretnych zarzutów. W ocenie Sądu wysokość kosztów zarządu została przez powoda dostatecznie wykazana i wynika z dokumentów dołączonych do pism procesowych powoda.

Nieuzasadniony był również zarzut dotyczący braku wymagalności wierzytelności powódki. Jak wskazano powyżej, zgodnie z art. 15 ustawy o własności lokali termin zapłaty zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną został ustalony ustawowo na dzień 10-ty każdego miesiąca, a zatem nie wymaga kierowania odrębnego wezwania do zapłaty.

Z powyższych względów należało uznać, że w wyniku złożonego przez powódkę oświadczenia z dnia 7 czerwca 2022 roku o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w wysokości 22.400,72 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku z wierzytelnością pozwanej o odszkodowanie za szkodę - ustaloną wyrokiem w sprawie I C 274/18 - na kwotę 708,26 zł, wierzytelność pozwanej uległa umorzeniu w całości. Natomiast na skutek oświadczenia o potrąceniu przysługującej powódce wierzytelności w wysokości 33.393,89 zł z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2022 roku z wierzytelnością pozwanego w kwocie 6.417 zł o zwrot kosztów zastępstwa procesowego zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 15 lipca 2020 roku i wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 lutego 2022 roku, do zapłaty przez pozwaną pozostaje kwota 26.976,89 zł. Nadto, doliczyć należy zaliczki za miesiące maj 2019r. w kwocie 965,57 zł oraz czerwiec 2019r. w kwocie 860,72 zł.

Mając zatem powyższe na względzie, na podstawie art. 13 i 15 ustawy o własności lokali Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.803,18 zł. Nadto, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie:

- od kwoty 26.976,89 zł od dnia 1 lipca 2022r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 965,57 zł od dnia 1 maja 2022r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 860,72 zł od dnia 1 czerwca 2022r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądził od powoda na rzecz pozwanego całość poniesionych przez niego kosztów procesu, na które składają się: opłata sądowa od pozwu (1.441 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Nadto, na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.