

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 grudnia 2014 roku powód Ł. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej I. P. kwoty 9.948,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty. Powód wskazał, że na dochodzoną należność główną składa się: kwota 7.896,31 zł zaległości pozwanej z tytułu opłat czynszowych, wyliczona na dzień 31 października 2014 roku oraz kwota 2.052,60 zł z tytułu odsetek ustawowych wyliczonych na ten sam dzień.

/pozew – k. 3-4 verte/

Nakazem zapłaty z dnia 22 grudnia 2014 roku, sygn. akt I Nc 1348/14, Sąd Rejonowy w Łowiczu orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

/nakaz zapłaty – k. 12/

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty z dnia 22 grudnia 2014 roku, sygn. akt I Nc 1348/14, pozwana podniosła, że nie uchyla się od zapłaty długu, jednakże ze względu na swoją trudną sytuację majątkową nie jest w stanie uregulować jednorazowo całość kwoty, w związku z czym wnosi o jej rozłożenie na raty.

/sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 16-17 verte/

Na rozprawie w dniu 14 maja 2015 roku pozwana przyznała, że zalega z zapłatą czynszu na rzecz powoda, jednakże w niniejszej sprawie powód dochodzi od niej kwoty, która została już prawomocnie zasądzona w poprzednio toczącym się postępowaniu i która to kwota jest egzekwowana przez Komornika w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt Km 854/13.

/protokół rozprawy z dnia 14 maja 2015 roku – k. 30 - 30 verte/

W piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2015 roku (data wpływu do Sądu) powód wyjaśnił, że w niniejszej sprawie dochodzi od pozwanej należności z tytułu opłat czynszowych za okres od października 2012 roku do października 2014 roku

z uwzględnieniem okoliczności, iż w tym okresie dokonywane były wpłaty na poczet zadłużenia wynikającego z wcześniejszego sądowego nakazu zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, sygn. akt I Nc 563/12. Powód wskazał, że domaga się zasądzenie od pozwanej należności czynszowych w wysokości 8.276,68 zł oraz kwoty 2.052,60 zł tytułem odsetek od nieterminowego wnoszenia opłat czynszowych, co łącznie daje kwotę 10.329,28 zł. Powód podniósł, że załączone do pozwu saldo obrotów opłat czynszowych i odsetek za okres od października 2012 roku do października 2014 roku wskazuje szczegółowo niezapłacone opłaty czynszowe w tym okresie, wskazując jednocześnie saldo 2.701,75 zł (ostatnia pozycja w dokumencie obrotów „saldo końcowe” – 7.896,31 zł pomniejszona o pierwszą pozycję „bilans poprzednich okresów” – 5.194,54 zł). Powód wyjaśnił, że w przedmiotowym dokumencie na czerwono zaznaczone zostały kwoty przekazane przez Komornika Sądowego w związku z prowadzonym na podstawie poprzedniego nakazu zapłaty, sygn. akt I Nc 563/12, postępowaniem egzekucyjnym o sygn. akt Km 854/13 oraz wpłata z dnia 11 lipca 2013 roku w wysokości 2.000 zł, która zgodnie z prośbą pozwanej została zaliczona również na poczet zaległości wynikającej z wcześniejszego nakazu zapłaty, sygn. akt I Nc 563/12. Wyszczególnione na czerwono wpłaty nie dotyczą bieżącego salda. Pozostałe zaś wpłaty wykazane w dokumencie obrotów zostały zarachowane na poczet bieżących opłat. Powód wskazał także, że załączone do pozwu saldo obrotów opłat czynszowych i odsetek za okres od października 2010 roku do października 2013 roku wykazuje szczegółowo naliczone odsetki od października 2010 roku do stycznia 2013 roku, wskazując saldo 2.052,60, które zostały zgłoszone w pozwie.

/pismo procesowe powoda z dnia 23 czerwca 2015 roku – k. 40- 41/

Następnie w piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2015 roku (data wpływu do Sądu) powód wskazał, że faktyczna kwota zadłużenia pozwanej z tytułu opłat czynszowych wynosi 8.276,68 zł oraz kwotę 2.052,60 zł tytułem odsetek od nieterminowego wnoszenia opłat czynszowych, co łącznie daje kwotę 10.329,28 zł. Powód wyjaśnił, że wpłaty dokonywane w okresie od dnia 1 października 2012 roku do dnia 31 października 2014 roku dotyczyły zarówno bieżących opłat jak i zaległości zasądzonych nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, sygn. akt I Nc 563/12. Zaznaczone na czerwono wpłaty w łącznej wysokości 5.574,93 zł dotyczyły zaległości zasądzonej wcześniejszym nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, sygn. akt I Nc 563/12. Natomiast pozostałe wpłaty w kwocie 9.054,51 zł dotyczyły bieżących opłat czynszowych. Powód wyjaśnił, że wysokość zadłużenia pozwanej z tytułu opłat czynszowych wyliczył w ten sposób, iż do kwoty 2.701,75 zł (saldo obrotów niezapłaconych opłat czynszowych za okres od października 2012 roku do października 2014 roku) dodał kwotę 5.574,83 zł. Powód wskazał, że kwota 5.574,83 zł nie powinna pomniejszać obecnego salda zaległości, bowiem dotyczyła ona zaległości objętych nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, sygn. akt I Nc 563/12. Nadto powód wskazał, że w okresie od dnia 1 października 2012 roku do dnia 31 października 2014 roku brak jest wpłat na poczet odsetek, a saldo wskazuje kwotę 2.052,60 zł.

/pismo procesowe powoda z dnia 23 lipca 2015 roku – k. 62- 63/

W piśmie z dnia 24 lipca 2015 roku (data wpływu do Sądu) Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Łowiczu M. C. wskazał, że w postępowaniu egzekucyjnym toczącym się przeciwko I. P. pod sygnaturą akt Km 854/13 wyegzekwowano łącznie od dłużniczki kwotę 4.370,01 zł, z czego wierzycielowi przekazano kwotę 3.487,70 zł, zaś pozostała część została zaliczona na koszty egzekucyjne. Do pisma Komornik załączył kartę rozliczeniową pozwanej.

/pismo Komornika Sądowego – k. 64, karta rozliczeniowa – k. 65/

Wyrokiem z dnia 4 września 2015 roku, sygn. akt I C 143/15, Sąd Rejonowy w Ł.:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.701,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 grudnia 2014 roku do dnia 4 września 2015 roku w wysokości 154,48 zł;
2. rozłożył zasądzoną w punkcie pierwszym należność w wysokości 2.701,75 zł na 7 rat, przy czym pierwsza rata w wysokości 301,75 zł miała być płatna do dnia 30 października 2015 roku, kolejne zaś raty w wysokości po 400 zł miały być płatne do 30 – ego dnia każdego kolejnego miesiąca, wraz z ustawowymi odsetkami płatnymi w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;
3. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 82,62 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego wyroku z dnia 4 września 2015 roku Sąd I instancji wskazał, że I. P. jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, na rzecz której ustanowiono na zasadzie pierwszeństwa spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego na O.. D. bl. 2 m. 13. Od wielu lat pozwana ma trudności z systematycznym wnoszeniem opłat czynszowych.

Nakazem zapłaty z dnia 18 marca 2010 roku, nakazano aby pozwani I. P., D. P. i P. P. solidarnie zapłacili powodowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej kwotę 3.468,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 18 marca 2010 roku za zaległości tytułem opłat czynszowych za okres od dnia 1 lutego 2009 roku do dnia 28 lutego 2010 roku. Na powyższą kwotę 3.468,48 zł złożyła się należność główna w postaci zaległości czynszowych w wysokości 3.265,54 zł oraz odsetki za zwłokę w wysokości 202,94 zł.

Następnie nakazem zapłaty z dnia 28 lutego 2011 roku nakazano pozwanym I. P., D. P. i P. P., aby solidarnie zapłacili na rzecz powoda kwotę 4.591,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu zaległości czynszowej za okres od dnia 1

marca 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Na powyższą kwotę 4.591,07 zł złożyła się zaległość z tytułu opłat czynszowych w wysokości 4.261,23 zł oraz odsetki za zwłokę wyliczone na kwotę 329,84 zł. Z wydruku obrotów i sald załączonych do pozwu wynika, iż na dzień 1 marca 2010 roku, pozwani zalegali z opłatami czynszowymi na kwotę 3.265,54 zł. Bilans na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosił zaś 4.261,23 zł.

Z kolej nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, Sąd Rejonowy w Łowiczu nakazał, aby I. P. zapłaciła powodowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej kwotę 5.713,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 22 października 2012 roku, za zaległości tytułem opłat czynszowych za okres od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 30 września 2012 roku. Z bilansu obrotu i odsetek w okresie od stycznia 2011 roku do września 2012 roku, wynika że na dzień 1 stycznia 2011 roku, widnieje zaległość w wysokości 4.261,23 zł i ta kwota otwiera bilans. Na dzień 30 września 2012 roku saldo zaległości czynszowych wynosiło 5.194,56 zł.

Każdorazowo, powód dokonywał wyliczeń kwoty zadłużenia bazując na załączonym do pozwu dokumencie „obrotów i odsetek”, które każdorazowo rozpoczynała kwota zaległości zasądzona poprzednim nakazem zapłaty. Kwota niezapłaconych należności czynszowych za okres od października 2012 roku do października 2014 roku wynosi 2.701,75 złotych.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższych ustaleń faktycznych dokonał w oparciu o dowód z przesłuchania stron, jak również w oparciu o zgromadzoną w toku postępowania dokumentację. Wiarygodność tych dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu Rejonowego, nadto nie były one kwestionowane przez strony.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w części, a mianowicie co do kwoty 2.701,75 zł. Sąd Rejonowy argumentował, że powód wyraźnie wskazał, iż saldo niezapłaconych opłat czynszowych za okres żądany pozwem wynosi 2.701,75 zł. Sąd a quo zasądził zatem od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.701,75 zł tytułem należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 19 grudnia 2014 roku do dnia 4 września 2015 roku w wysokości 154,48 zł. Sąd meriti podkreślił, że odsetki zostały naliczone od daty pozwu, ponieważ powód nie wskazał, od jakich kwot i dat miałyby być naliczane odsetki od spóźnionych należności czynszowych. Nadto Sąd I instancji wskazał, że kwoty odsetek ustawowych, liczonych od kwoty 2.701,75 zł od dnia 19 grudnia 2014 roku do dnia 4 września 2015 roku w wysokości 154,48 zł, nie doliczył do kwoty należności głównej, tylko zasądził odrębnie bez odsetek, jako że powód nie żądał odsetek od zaległych odsetek, a od należności głównej.

W pozostałej części Sąd Rejonowy nie uwzględnił powództwa argumentując, że powód w zakresie kwoty 5.194,56 zł, ujętej w pierwszej pozycji załączonego do pozwu salda obrotów opłat czynszowych i odsetek za okres od października 2012 roku do października 2014 roku, zażądał kwoty już zasądzonej nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku. Sąd a quo wyjaśnił, że kwota 5.194,56 zł dotyczy zaległości czynszowych za okres od stycznia 2011 roku do września 2012 roku - na dzień 30 września 2012 roku wysokość zobowiązania pozwanej wobec Spółdzielni Mieszkaniowej wyniosła 5.194,56 zł (ostatnia pozycja z bilansu). Kwota ta jednocześnie otwiera bilans za okres od października 2012 roku do października 2014 roku. W ocenie Sądu meriti w zakresie kwoty 5.194,56 zł zachodzi zatem powaga rzeczy osądzonej. Ponieważ niedopuszczalne jest ponowne prowadzenie procesu cywilnego, gdy zachodzi tożsamość podmiotowa i przedmiotowa ze sprawą zakończoną wcześniej prawomocnym orzeczeniem sądowym (art. 366 k.p.c.), Sąd Rejonowy wskazał, że na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. odrzucił pozew co do kwoty 5.194,56 zł. Jednocześnie Sąd a quo podkreślił, że w punkcie 3. sentencji wyroku doszło do oczywistej omyłki pisarskiej, bowiem intencją Sądu, na co wyraźnie wskazuje treść zobowiązań kierowanych do powoda, było odrzucenie pozwu w tym zakresie, a nie jego oddalenie. Sąd meriti wskazał, że omyłki tej nie można było sprostować. Sąd Rejonowy argumentował także, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się odsetki za okres od października 2010 roku do stycznia 2013 roku wskazując saldo 2.052,60 zł. W tym zakresie, zdaniem Sądu I instancji nie ma wątpliwości, że powód żądał odsetek od należności zasądzonych poprzednimi nakazami, gdyż Sąd każdorazowo zasądzał kwotę należności głównej, obejmującej skapitalizowane odsetki za okres poprzedni, wraz z odsetkami ustawowymi za uchybienie terminowi płatności.

Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek pozwanej o rozłożenie należności na raty, z uwagi na jej trudną sytuację materialną. W ocenie Sądu a quo ustalenie ratalnej spłaty nie godzi w interesy powoda, gdyż biorąc pod uwagę obecny stan majątkowy pozwanej, z dużym stopniem prawdopodobieństwa można stwierdzić, że powód nie uzyskałby szybszego zaspokojenia w toku postępowania egzekucyjnego. Pozwana natomiast jest świadoma, że naruszenie przez nią warunków spłaty zadłużenia w ratach może spowodować wystąpienie przez powoda na drogę egzekucji, co pociągnie za sobą dodatkowe koszty egzekucyjne. Sąd I instancji wskazał, że należność główna w wysokości 2.701,75 zł została rozłożona na 7 rat, przy czym pierwsza rata w wysokości 301,75 zł będzie płatna do dnia 30 października 2015 roku, kolejne zaś raty w wysokości po 400 zł będą płatne do dnia 30-ego każdego kolejnego miesiąca, wraz z ustawowymi odsetkami płatnymi w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat. Sąd meriti zastrzegł powodowi prawo do odsetek od poszczególnych rat na wypadek uchybienia terminowi płatności wskazanemu w wyroku, mając na uwadze zasadę wyrażoną w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2006 roku (sygn. akt III CZP 126/06), zgodnie z którą rozłożenie świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. ma ten skutek, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratalnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

/wyrok Sądu Rejonowego z dnia 4 września 2015 roku wraz z uzasadnieniem – k. 68-72/

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w części oddalającej powództwo w kwocie 7.627,53 zł.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie:

- art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, polegające na nieuwzględnieniu całości roszczenia wynikającego z niezapłacenia przez pozwaną opłat eksploatacyjnych za okres dochodzony pozwem;
- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu wyjaśnienia ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego, nierozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny dokumentów złożonych przez Spółdzielnię, dokumentujących zadłużenie pozwanej w opłatach eksploatacyjnych.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Ewentualnie apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

/apelacja – k. 74-76/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna w tym znaczeniu, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Mając na uwadze, iż niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹⁰ § 1 i § 2 k.p.c. orzekł na posiedzeniu niejawnym w składzie jednego sędziego. Zaznaczyć także należy, że zgodnie z art. 505¹¹ § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji nie przeprowadza postępowania dowodowego z wyjątkiem dowodu z dokumentu. Natomiast zgodnie z art. 505⁹ § 1¹ k.p.c. apelację można oprzeć na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz zarzutach naruszenia prawa procesowego, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy Sąd I instancji nie orzekł merytorycznie o żądaniu strony, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego i w swoim rozstrzygnięciu w istocie nie odniósł się do tego co było przedmiotem sprawy (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, sygn. akt II CKN 897/97, Lex nr 34232; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 roku, sygn. akt II CKN 838/97, Lex nr 50750; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1999 roku, sygn. akt III CKN 151/98, Lex nr 519260; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 roku, sygn. akt I CKN 486/00, Lex nr 54355; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2005 roku, sygn. akt III CK 161/05, Lex nr 178635; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 2007 roku, sygn. akt I PK 140/07, Lex nr 470311).

W niniejszej sprawie w pozwie z dnia 19 grudnia 2014 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kwoty 9.948,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty. Natomiast w piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2015 roku oraz w piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2015 roku powód wskazał, że domaga się od pozwanej kwoty 10.329,28 zł (w tym kwoty 8.276,68 zł z tytułu należności głównej i kwoty 2.052,60 zł tytułem kapitalizowanych odsetek).

Zauważyć zatem należy, że nie jest trafne stanowisko Sądu a quo, iż powód nie żądał odsetek od zaległych odsetek, lecz wyłącznie odsetek liczonych od należności głównej. Już bowiem w pozwie z dnia 19 grudnia 2014 roku powód wyraźnie wskazał, że żąda kwoty 9.948,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, przy czym na kwotę 9.948,91 zł składa się kwota 7.896,31 zł zaległości pozwanej z tytułu opłat czynszowych oraz kwota 2.052,60 zł z tytułu odsetek ustawowych. Treść pozwu nie pozostawia tym samym żadnych wątpliwości, że powód żąda ustawowych odsetek liczonych od dnia wniesienia pozwu zarówno od kwoty zadłużenia pozwanej z tytułu opłat czynszowych jak również od kwoty skapitalizowanych odsetek. Możliwość dochodzenia odsetek za opóźnienie liczonych od skapitalizowanej kwoty zaległych odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wynika wprost z treści art. 482 k.c.

Nie sposób również przyznać racji Sądowi Rejonowemu, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie kwoty 2.701,75 zł, bowiem w odniesieniu do kwoty 5.194,56 zł mamy do czynienia z powagą rzeczy osądzonej. W piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2015 roku powód wskazał, że w niniejszej sprawie dochodzi od pozwanej należności z tytułu opłat czynszowych za okres od października 2012 roku do października 2014 roku. Powód wyjaśnił, że wysokość zadłużenia pozwanej z tytułu opłat czynszowych za okres objęty pozwem wyliczył w ten sposób, iż do kwoty 2.701,75 zł (ostatnia pozycja

w dokumencie obrotów „saldo końcowe” – 7.896,31 zł pomniejszona o pierwszą pozycję „bilans poprzednich okresów” – 5.194,56 zł) dodał kwotę 5.574,93 zł. Powód argumentował, że kwota 5.574,93 zł nie powinna pomniejszać obecnego salda zaległości, bowiem dotyczyła ona zaległości objętych nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, sygn. akt I Nc 563/12. Przedstawiony przez powoda sposób wyliczenia wysokości zadłużenia pozwanej

z tytułu opłat czynszowych za okres objęty pozwem nie pozwala przyjąć jakoby powód w rozstrzyganej sprawie w odniesieniu do kwoty 5.194,56 zł dochodził należności zasadzonej już na jego rzecz nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, sygn. akt I Nc 563/12. Ujęta w pierwszej pozycji (załączonego do pozwu salda obrotów opłat czynszowych i odsetek za okres od października 2012 roku do października 2014 roku) kwota 5.194,56 zł to suma zaległości czynszowych pozwanej za okres do dnia 30 września 2012 roku, czyli jest to kwota zasądzona już nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2012 roku, sygn. akt I Nc 563/12 (w sprawie I Nc 563/12 powód dochodził zadłużenia z tytułu opłat czynszowych do dnia 30 września 2012 roku w kwocie 5.194,56 zł i kapitalizowanych odsetek w kwocie 519,08 zł – pozew - k. 2-3 odwrót akt I Nc 563/12). Dlatego właśnie powód dokonując wyliczenia zadłużenia pozwanej za okres od października 2012 roku do października 2014 roku odjął wskazaną kwotę 5.194,56 zł od wyliczonego przez siebie na dzień 31 października 2014 roku salda końcowego w wysokości 7.896,31 zł. Następnie powód do wyliczonej kwoty 2.701,75 zł dodał kwotę 5.574,93 zł, to jest kwotę przekazaną mu na poczet spłaty zaległości pozwanej za okres do dnia 30 września 2012 roku (k. 44).

Z załączonej do akt karty rozliczeniowej dłużnika w sprawie o sygn. akt Km 854/13 (dotyczącej egzekwowania należności zasądzonych nakazem zapłaty wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 563/12) wynika, że kwoty wpłacane wierzycielowi przez Komornika są tożsame z kwotami zaznaczonymi w wykazie należności sporządzonym przez wierzyciela czerwoną obwódką, a zatem dotyczą należności za okres wcześniejszy (przed dniem 1 października 2012 roku):

Wpłaty według wykazu wierzyciela – k. 42-43 Wpłaty dokonane przez Komornika – k. 65:

lipiec 2013 roku – 2.000 zł (wpłata dobrowolna – częściowa rata za zadłużenie – k. 57)

sierpień 2013 roku – 320,51 zł 265,81 zł + 54,70 zł = 320,51 zł

październik 2013 roku – 236,22 zł 236,22 zł (w dniu 27.09.2013r.)

listopad 2013 roku – 345,99 zł 345,99 zł

grudzień 2013 roku – 1.749,65 zł 1.749,65 zł

luty 2014 roku – 255,24 zł 255,24 zł

marzec 2014 roku – 260 zł + 322,20 zł 260 zł + 322,20 zł

maj 2014 roku – 85,12 zł 85,12 zł

dotatkowo 117,02 zł (kwota wpłacona w 2015 roku, nieuwzględniona w wykazie – k. 42-43)

Wskazać należy, że powaga rzeczy osądzonej, jak wynika z załączonych dokumentów, może mieć miejsce jedynie w odniesieniu do części wyliczonej przez powoda kwoty skapitalizowanych odsetek. Analizując treść załączonego do akt sprawy dokumentu - salda obrotów opłat czynszowych i odsetek (k. 9-10 oraz k. 42-43) można przypuszczać, że powód naliczał odsetki od kwoty zadłużenia pozwanej z tytułu zaległości czynszowych zarówno za okres objęty pozwem jak i za okres poprzedni. Powyższe przypuszczenia znajdują uzasadnienie w zawartym w piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2015 roku stwierdzeniu powoda, że odsetki liczone od października 2010 roku do stycznia 2013 roku wynoszą 2.052,60 zł.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Poczynione przez Sąd II instancji rozważania prowadzą bowiem do wniosku, że Sąd I instancji de facto nie orzekł o dochodzonym przez powoda roszczeniu.

W niniejszej sprawie merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy przez Sąd Okręgowy nie jest możliwe, gdyż zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego i ustalenia zaległości pozwanej za sporny okres.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu za drugą instancję.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy na podstawie materiału dowodowego znajdującego się już w aktach sprawy, a także dostarczonego ewentualnie na dalszym etapie postępowania winien ustalić wysokość należnych powodowi opłat związanych z korzystaniem z lokalu przez pozwaną za okres objęty pozwem. Zaznaczyć przy tym należy, że jeżeli pozwana będzie kwestionowała wysokość dochodzonych kwot, to powód powinien wykazać z jakiego tytułu żąda konkretnej kwoty i w jaki sposób została ona wyliczona, a w razie potrzeby przedłożyć stosowne dokumenty, z których będzie wynikać wysokość opłat za sporny okres. Sąd a quo powinien również ustalić czy, a jeśli tak to w jakiej wysokości pozwana spłaciła zadłużenie z tytułu opłat za okres objęty pozwem i na poczet jakich należności powód zarachował dokonane przez pozwaną wpłaty, wykorzystując przy tym inicjatywę dowodową stron.

Sąd winien również zobowiązać pozwaną (w związku z jej twierdzeniem, że powód ponownie dochodzi zasądzonych uprzednio kwot) do złożenia szczegółowego wykazu kwot, które w jej ocenie były już uprzednio zasądzone, ze wskazaniem za jaki okres i z jakiego tytułu kwoty te były należne.

W odniesieniu zaś do dochodzonych przez powoda odsetek Sąd winien zobowiązać powoda do wskazania od jakich kwot, z jakiego tytułu i od jakich dat naliczał przedmiotowe odsetki, w tym do złożenia szczegółowego wyliczenia tych odsetek.

Po dokonaniu tych czynności Sąd meriti powinien rozważyć czy ustalenie zadłużenia pozwanej wobec powoda za okres objęty pozwem wymaga wiadomości specjalnych, a jeśli tak to ewentualnie dopuścić z urzędu dowód z opinii biegłego, mając przy tym na uwadze treść art. 505⁷ k.p.c.