

Sygn. akt: III C 747/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Suchecka
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2015 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko A. G.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz pozwanej A. G. kwotę 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów procesu.

SSR Joanna Suchecka

Sygn. akt III C 747/15

UZASADNIENIE

wyroku wydanego w dniu 23 listopada 2015r. w postępowaniu uproszczonym

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. G. kwoty 5.969,22 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu. Wskazanej kwoty powódka dochodziła tytułem nieuregulowanych opłat za używanie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. w okresie od 1 lutego 2012r. do 30 września 2014r. w łącznej wysokości 4.767,39 zł oraz skapitalizowanych odsetek za brak terminowej spłaty w łącznej wysokości 1.201,83 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26 listopada 2014r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana złożyła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana podniosła, że powódka nie wykazała istnienia zgłoszonego żądania oraz jego wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. G. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. przy ul. (...) w S..

b ezsporne , a nadto zaświadczenie z dnia 15 października 2014r. k. 21

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 10 września 2010r. ustalono opłaty z tytułu eksploatacji, funduszu remontowego, utrzymania czystości, narzutów ogólnych Spółdzielni, (...). Dla osób niebędących członkami spółdzielni posiadającymi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego stawka na fundusz remontowy wynosiła 1,35 zł/m², stawka na eksploatację – utrzymanie czystości 0,40 zł/m², stawka na narzut kosztów ogólnych 0,66zł/m².

dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 10 września 2010r. k. 91-92

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 28 marca 2011r. zmieniono wysokość opłaty za wywóz odpadów na Osiedlu (...) na kwotę 14,10 zł/osobę.

d owód:

- uchwała nr(...) z dnia 28 marca 2011r. k. 93

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 22 września 2011r. ustalono opłaty z tytułu eksploatacji. Dla osób niebędących członkami spółdzielni posiadającymi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego stawka eksploatacji wynosiła dla nieruchomości nr (...) 1,67 zł/m⁽²⁾, w tym 0,11 zł/m⁽²⁾ z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania.

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 22 września 2011r. k. 94-95

Uchwałą Zarządu nr (...)z dnia 3 września 2012r. ustalono ze skutkiem od 1 stycznia 2013r. opłaty z tytułu eksploatacji- utrzymania czystości na kwotę 0,44 zł/m² i (...) – 1,88 zł/mieszkanie dla lokali na Osiedlu (...).

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 3 września 2012r. k. 96

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 12 stycznia 2012r. ustalono stawki obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 stycznia 2012r. za koszt podgrzania wody oraz z użycia ciepłej wody, zaliczkę na koszty zmienne podgrzania wody, opłatę ryczałtową za koszty zmienne podgrzania wody oraz opłatę ryczałtową za koszt dostawy zimnej wody, przy uwzględnieniu kosztów podgrzania wody w okresie od 1 lipca 2011r. do 31 grudnia 2011r.

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 12 stycznia 2012r. k. 69

- rozliczenie kosztów podgrzania wody k. 70

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 12 lipca 2012r. ustalono stawki obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 lipca 2012r. za koszt podgrzania wody oraz z użycia ciepłej wody, zaliczkę na koszty zmienne podgrzania wody, opłatę ryczałtową za koszty zmienne podgrzania wody oraz opłatę ryczałtową za koszt dostawy zimnej wody, przy uwzględnieniu kosztów podgrzania wody w okresie od 1 stycznia 2012r. do 30 czerwca 2012r.

d owód:

- uchwała nr(...) z dnia 12 lipca 2012r. k. 71

- rozliczenie kosztów podgrzania wody k. 72

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 14 stycznia 2013r. ustalono stawki obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 stycznia 2013r. za koszt podgrzania wody oraz z użycia ciepłej wody, zaliczkę na koszty zmienne podgrzania wody, opłatę ryczałtową za koszty zmienne podgrzania wody oraz opłatę ryczałtową za koszt dostawy zimnej wody.

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 14 stycznia 2013 r. k. 73

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 10 czerwca 2013r. ustalono opłaty na rzecz Gminy za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Stawka wynosiła 4,35 zł/m³ zużytej wody.

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 10 czerwca 2013r. k. 97

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 11 lipca 2013r. ustalono stawki obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 lipca 2013r. za koszt podgrzania wody oraz z użycia ciepłej wody, zaliczkę na koszty zmienne podgrzania wody, opłatę ryczałtową za koszty zmienne podgrzania wody oraz opłatę ryczałtową za koszt dostawy zimnej wody, przy uwzględnieniu kosztów podgrzania wody w okresie od 1 stycznia 2013r. do 30 czerwca grudnia 2013r.

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 11 lipca 2013 r. k. 74

- rozliczenie kosztów podgrzania wody k. 7 5

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 15 lipca 2013r. ustalono stawki obowiązujące na Osiedlu (...) i na Osiedlu (...) od 1 lipca 2013r. za koszt podgrzania wody oraz z użycia ciepłej wody, zaliczkę na koszty zmienne podgrzania wody, opłatę ryczałtową za koszty zmienne podgrzania wody oraz opłatę ryczałtową za koszt dostawy zimnej wody.

d owód:

- uchwała nr(...) z dnia 15 lipca 2013 r. k. 76

- rozliczenie kosztów podgrzania wody k. 77

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 8 sierpnia 2013r. zmieniono od 1 września 2013r. opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jako iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu w pierwszym półroczu 2013r. i jednostkowej stawki opłaty uchwalonej przez Radę Gminu.

dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 8 sierpnia 2013r. k. 98

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 30 grudnia 2013r. zmieniono od 1 stycznia 2014r. opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jako iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu w drugim półroczu 2013r. i jednostkowej stawki opłaty uchwalonej przez Radę Gminu.

d owód:

- uchwała nr(...) z dnia 30 grudnia 2013r. k. 99

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 16 stycznia 2014r. ustalono stawki obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 stycznia 2014r. za koszt podgrzania wody oraz z użycia ciepłej wody, zaliczkę na koszty zmienne podgrzania wody, opłatę ryczałtową za koszty zmienne podgrzania wody oraz opłatę ryczałtową za koszt dostawy zimnej wody.

d owód:

- uchwała nr(...) z dnia 16 stycznia 2014 r. k. 78

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. nr (...) z dnia 14 lipca 2014r. ustalono stawki obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 lipca 2014r. za koszt podgrzania wody oraz z użycia ciepłej wody, zaliczkę na koszty zmienne podgrzania wody, opłatę ryczałtową za koszty zmienne podgrzania wody oraz opłatę ryczałtową za koszt dostawy zimnej wody, przy uwzględnieniu kosztów podgrzania wody w okresie od 1 stycznia 2014r. do 30 czerwca 2014r.

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 14 lipca 2014r. k. 7 9

- rozlicze nie kosztów podgrzania wody k. 8 0

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 22 września 2011r. ustalono opłatę stałą za zamówioną moc cieplną na ogrzewanie lokali, opłatę stałą za zamówioną moc cieplną do podgrzania wody, opłaty ryczałtowe za ogrzewanie lokali, obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 22 września 2011r. Na Osiedlu (...) stawki stałe wynosiły 0,51 zł/m² i 0,15 m².

d owód:

- uchwała nr(...) z dnia 22 września 2011 r. k. 86

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 20 września 2012r. ustalono opłatę stałą za zamówioną moc cieplną na ogrzewanie lokali, opłatę stałą za zamówioną moc cieplną do podgrzania wody, opłaty ryczałtowe za ogrzewanie lokali, obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 października 2012r. Na Osiedlu (...) stawki stałe wynosiły 0,52 zł/m² i 0,15 m².

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 20 września 2012 r. k. 87

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 12 listopada 2012r. zmieniono opłaty ryczałtowe za koszty zmienne ogrzewania, ze skutkiem od dnia 1 grudnia 2012r.

d owód:

- uchwała nr (...) z dnia 12 listopada 2012r. k. 88

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 18 listopada 2013r. ustalono opłatę stałą za ogrzewanie lokali, opłatę stałą za podgrzanie wody, zaliczkę na koszty zmienne ogrzewania lokali, opłatę ryczałtową za koszty zmienne ogrzewania

lokali, obowiązujące na poszczególnych osiedlach od 1 grudnia 2013r. Na Osiedlu (...) stawki stałe wynosiły 0,55 zł/m² i 0,15 m², a zaliczka na koszty zmienne ogrzewania lokali 2,14 zł/m².

dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 18 listopada 2013 r. k. 89

Według rozliczenia indywidualnego dla lokalu przy ul. (...) w S. w sezonie grzewczym od 1 września 2012r. do 31 września 2013r. koszt centralnego ogrzewania mieszkania wyniósł 536,31 zł mniej niż ustalona przedpłata.

dowód

- rozliczenie k. 68

Uchwałą Zarządu nr (...) z dnia 3 lipca 2014r. zmieniono od 1 września 2014r. opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jako iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w lokalu w pierwszym półroczu 2014r. i jednostkowej stawki opłaty uchwalonej przez Radę Gminy.

Dowód:

- uchwała nr (...) z dnia 3 lipca 2014r . k. 100

Według operacji na koncie prowadzonym przez Spółdzielnię dla lokalu przy ul. (...) w S. za okres od 31 stycznia 2012r. do 30 września 2014r. saldo wykazuje niedopłatę w wysokości 4.767,39 zł, przy czym uwzględniony w tym saldzie bilans otwarcia na dzień 31 stycznia 2012r. wyniósł 786,54 zł.

dowód:

- wykaz operacji na koncie k. 5-13

- zestawienie należności k. 14-19

Na poczet opłat czynszowych pozwana w okresie od lutego 2012r. do września 2014r. dokonała następujących wpłat:

- 1635,22 zł w dniu 26 marca 2012r.

- 1697,36 zł w dniu 22 maja 2012r.

- 1700 zł w dniu 29 października 2012r.

- 6040,54 zł w dniu 5 kwietnia 2013r.

- 3000 zł w dniu 24 października 2013r.

- 4000 zł w dniu 20 marca 2014r.

- 2000 zł w dniu 30 kwietnia 2014r.

- 1000 zł w dniu 13 sierpnia 2014r.

- 1000 zł w dniu 29 września 2014r.

niesporne, a nadto dowód zestawienie operacji na koncie k. 5-12

Ewidencja i rozliczenie opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszczących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. obsługiwane jest przez oprogramowanie (...) sp. z o.o. w P..

Dowód:

- oświadczenie z dnia 3 stycznia 2008r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Podstawę prawną żądania stanowił art. 4 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 ze zm.). Zgodnie z jego treścią osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat, na takich samych zasadach, jak członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5, czyli za wyjątkiem kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Pozostawało poza sporem, że pozwanej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu położonego w zasobach powodowej Spółdzielni, przy ul. (...) w S., a zatem że ciąży na niej obowiązek regulowania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tego mieszkania a także utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielcze, który to obowiązek winien być realizowany poprzez uiszczanie miesięcznego czynszu. Ze stanowiska powódki wynikało nadto, że pozwana nie jest jej członkiem. W ocenie Sądu analiza stanowisk stron, w tym przede wszystkim zakres zarzutów podniesionych przez pozwaną, pozwala na przyjęcie, iż pozwana zalega z płatnościami na rzecz Spółdzielni. Pozwana wprawdzie zakwestionowała powództwo co do zasady i wysokości, jednakże jej zarzuty w istocie sprowadzały się do braku wykazania wysokości należności i zadłużenia, pozwana nie podnosiła natomiast, że należności na rzecz Spółdzielni reguluje w całości i terminie oraz nie zalega z opłatami związanymi z korzystaniem z lokalu. Powyższa konkluzja w sposób oczywisty nie uprawnia jednak do zasądzenia roszczenia powódki w całości lub choćby w części. Obowiązkiem powoda jest bowiem wykazanie roszczenia zarówno co do zasady jak i wysokości. Oznacza to, że powództwo może zostać uwzględnione -w całości lub w części- jeśli w odpowiednim zakresie zostanie wykazane co do wysokości.

Według obowiązującej w procesie cywilnym zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), na powodzie spoczywa obowiązek wykazania faktów, z których wywodzi dochodzone roszczenie – co do zasady i wysokości, zaś obowiązek dowodowy pozwanego obejmuje fakty tamujące lub niweczące roszczenie powoda. Należy przy tym mieć na względzie oczywistą prawidłowość, iż obowiązek dowodzenia po stronie pozwanego aktualizuje się dopiero w przypadku skutecznego wywiedzenia jego odpowiedzialności przez powoda. Dlatego też powinnością sądu jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne uzasadniające zgłoszone żądanie, a w razie pozytywnego przyjęcia w tym zakresie, rozstrzygnięcie o zarzutach strony przeciwnej. Jeśli zaś takiego ustalenia dokonać nie można, to fakt ten samoistnie niweczy zasadność powództwa niezależnie od skuteczności podjętej przez pozwanego linii obrony.

Sąd dokonuje ustaleń w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia zgodnie z regułami określonymi w rozdziale „Przedmiot i ocena dowodów” art. 227-234 k.p.c. Zasadą jest, że ustalenie faktu istotnego dla rozstrzygnięcia następuje na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów, ocenionych zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. tj. przy uwzględnieniu ich wiarygodności i mocy dowodowej na podstawie reguł logiki i doświadczenia życiowego. Nie wymagają dowodu fakty powszechnie znane (art. 228 § 1 k.p.c.), fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 § 2 k.p.c.), fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.). Stosownie do art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Sąd może również uznać za ustalone fakty na podstawie domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.). Twierdzenie strony nie stanowi natomiast dowodu i przy braku dodatkowych warunków przewidzianych we wskazanych przepisach, nie może stanowić podstawy ustaleń.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zasadą jest zatem, że Sąd dokonuje ustaleń na podstawie materiału zaoferowanego przez strony. Regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu wprawdzie umożliwia dopuszczenie przez sąd dowodu niezgłoszonego przez stronę, jednakże ma ona charakter wyjątkowy i nie może być stosowna z oderwaniem od zasady kontrydiktoryjności i równości stron w procesie. Regułą bowiem jest, że inicjatywa dowodowa należy do stron i sąd nie jest uprawniony do wyręczenia ich w tym zakresie, albowiem w przeciwnym razie przyjąłby rolę ich pełnomocnika. Zasada prowadzenia postępowania dowodowego w ramach wniosków stron winna w szczególności znaleźć zastosowanie w przypadku, gdy obie strony są reprezentowane przez zawodowych pełnomocników.

Omówiony wyżej obowiązek dowodowy oznacza dla powoda konieczność przedstawienia dowodów na okoliczności, z których wywodzi on swoje roszczenie i jego wysokość. Podjęcie inicjatywy dowodowej jest tym bardziej niezbędne, jeśli pozwany zaprzecza twierdzeniom pozwu. Zakres i skuteczność podjętej inicjatywy dowodowej przez powoda przesądza o wyniku procesu.

Przenosząc powyższe reguły na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że roszczenie dochodzone w pozwie nie zostało wykazane. Powódka bowiem nie naprowadziła dowodów pozwalających na ustalenie, że koszty obciążające pozwaną za okres od 1 lutego 2012r. do 30 września 2014r. kształtują się w wysokości w dołączonych do pozwu wykazie operacji i zestawieniu należności. Materiał, który zaoferowała strona powodowa nie był wystarczający do weryfikacji wszystkich opłat obciążających pozwaną.

W pierwszej kolejności Sąd stwierdza, iż brak było podstaw do tego, aby moc dowodową wystarczającą dla ustalenia opłat za lokal przy ul. (...) w S. przyznać wydrukowi dołączonym do pozwu (k. 15-19). Są to dokumenty prywatne, które – stosownie do art. 245 k.p.c. – stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie woli o zawartej w nich treści. O ile ma rację strona powodowa, że ocena wartości dowodowej takiego dokumentu każdorazowo zależy do Sądu, to w niniejszej sprawie brak jest podstaw do tego, aby dokumentom tym przyznać wartość zgodną z wolą powódki. Dokument prywatny może być podstawą ustaleń wpływających na ustalenie wysokości roszczenia, jeżeli rodzaj tego dokumentu oraz źródło jego pochodzenia w danych okolicznościach wskazuje, że jest to dowód właściwy dla wykazania roszczenia, a powód nie ma możliwości posłużenia się innym dowodem. Jeśli jednak z uwagi na charakter i rodzaj roszczenia powinny być przedstawione i mogą zostać przedstawione dokumenty lub inne dowody określonego rodzaju, to wartość dowodowa dokumentu prywatnego jest nikła. W rozpatrywanym przypadku oczywistym jest, że dla wykazania wysokości opłat obciążających pozwaną konieczne jest przedstawienie takiego materiału, w tym takich dokumentów, które nie tylko obrazują sposób wyliczenia tych opłat, lecz także potwierdzają okoliczności stanowiące podstawę określenia opłat w danej wysokości. Niewątpliwie Spółdzielnia powinna być w posiadaniu takich dokumentów, albowiem bez nich nie mogłaby dokonywać rozliczenia kosztów dla poszczególnych lokali. Jednakże wydruki, jakie w pierwszej kolejności dołączyła do akt strona powodowa, przedstawiają tylko jakie w dokumentach księgowych Spółdzielni zostały naliczone opłaty dla lokalu przy ul. (...) w S. i wpłaty na ich pokrycie. Wydruki te nie stanowią jednakże dowodu na to, że owe opłaty zostały naliczone prawidłowo. W tym zakresie niezbędne było – ponieważ strona powodowa zakwestionowała wysokość roszczenia – zaoferowanie materiału pozwalającego Sądowi na weryfikację, czy poszczególne należności z tytułu kosztów obciążających lokal zostały ustalone we właściwej wysokości.

Materiał, który w dalszym toku procesu zaoferowała strona powodowa nie umożliwił pełnej weryfikacji zestawień należności z tytułu użytkowania lokalu za okres objęty sporem. Przede wszystkim brak było ze strony powódki twierdzeń, co do tego, jak poszczególne należności ujęte w drugiej kolumnie wykazu operacji na koncie (k. 5-12) zostały ustalone. Powódka przywołała uchwały wydane przez swoje organy, lecz nie przedstawiła, jak wyliczyła opłaty obciążające pozwaną w spornym okresie. Część przedłożonych uchwał nie dotyczyła okresu objętego sporem. Sposobu ustalenia opłat dla lokalu pozwanej nie wyjaśnia tego także pismo zatytułowane „kalkulacja opłat obowiązujących w okresie od lutego 2012r. do września 2014r. dla Osiedla (...) (...)” (k. 83-85), które Sąd potraktował jako przedstawienie stanowiska strony powodowej. Stanowi ono jedynie zaprezentowanie tego, jakie stawki i z jakiego tytułu obowiązywały

w poszczególnych okresach. Do części składników czynszu w ogóle się jednak się nie odnosi. Nie zaoferowano materiału pozwalającego ustalić, w jaki sposób została określona wysokość opłat zaliczkowych dla lokalu, które nie są uzależnione od jego metrażu. Nie zostało przedstawione czy, w jaki sposób oraz na jakiej podstawie zostały rozliczone ustalone opłaty zaliczkowe. W wykazie operacji na koncie znajdują się pozycje wskazujące na takie rozliczenia, jednakże nie przywołano żadnego materiału dowodowego w tym zakresie poza przedłożeniem jednego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2012/2013. Nie ma dokumentów niezbędnych dla ustalenia opłat, których wysokość zależna jest od zużycia wody. Brak jest materiału pozwalającego zweryfikować bilans otwarcia na kwotę 786,54 zł, objętą pozwem, i ustalić jakie opłaty, jakie ona obejmuje oraz w jaki sposób zostały ustalone.

Sąd nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego na okoliczność ustalenia, czy opłaty zostały przez Spółdzielnię naliczone prawidłowo. Zdaniem Sądu tego rodzaju wnioski dowodowe nie może zastępować niezbędnej w sprawie inicjatywy dowodowej po stronie powoda i wyręczać go z obowiązku przedstawienia materiału, na podstawie którego opłaty dla lokalu zostały naliczone. Zasadą jest, że materiał dokumentarny, na podstawie którego biegły będzie dokonywał księgowych wyliczeń powinien znajdować się w aktach sprawy, aby zarówno sąd jak i obie strony mogły się z nim zapoznać. Jedynie w wyjątkowych przypadkach, gdy dostarczenie go do akt sprawy nastęrcza wyjątkowe trudności np. z uwagi na jego obszerność, można dopuścić opieranie się przez biegłego na materiale nie dołączonym do akt sprawy. W niniejszej sprawie, uwzględniając rodzaj podnoszonych zarzutów, nienakierowanych na podważenie stawek ustalonych przez Spółdzielnię, nie istniały przeszkody, aby cały materiał dokumentarny został załączony przez powódkę jako dowody w sprawie. Sądowi z urzędu wiadomo jest, że w analogicznych sprawach niejednokrotnie skrupulatnie przedstawiany jest przez spółdzielnie mieszkaniowe sposób ustalenia opłat obciążających dane mieszkanie oraz dołączane są odpowiednie uchwały organów spółdzielni i dokumenty księgowe potwierdzające te ustalenia. W takim przypadku, kontrola sądu sprowadza się do weryfikacji matematycznych wyliczeń, które nie wymagają wiadomości specjalnych. Dopiero w razie podnoszenia przez stronę pozwaną zarzutów, dla których weryfikacji potrzebna jest wiedza z zakresu księgowości, dowód z opinii biegłego z tej specjalności jest usprawiedliwiony. Zauważyć należy, że zgodnie z art. 505¹ pkt 2 postępowanie uproszczenie obejmuje sprawy zapłatę opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej. W postępowaniu tym nie stosuje się przepisów art. 278-291 k.p.c. (art. 505⁶ § 2 k.p.c.) przewidujących dowód w postaci opinii biegłych, a to oznacza, że ustawodawca uznał, że co do zasady rozstrzygnięcie tego rodzaju sprawy nie wymaga wiadomości specjalnych. Tylko zatem w wyjątkowych przypadkach, gdy sprawa jest szczególnie zawiła lub do rozstrzygnięcia podnoszonych zarzutów niezbędne są wiadomości specjalne zachodzi potrzeba rozpoznania jej w postępowaniu zwykłym i dopuszczenie tego rodzaju dowodu. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie potrzeba taka nie zaistniała, a rozstrzygnięcie o żądaniu pozwu wymagało od powódki kompleksowego zgromadzenia i zaoferowania materiału dokumentarnego, który zapewnił posiada.

Możliwe było natomiast ustalenie należności z tytułu wywozu odpadów, w okresie, gdy jej wysokość była zależna od ilości osób zamieszkujących w lokalu. W odniesieniu do opłat, których wysokość zależy od metrażu mieszkania Sąd zauważył, że powódka w pismach procesowych nie przedstawiła żadnych twierdzeń co do powierzchni lokalu, ani nie zaoferowała na tę okoliczność dowodów. Sąd dostrzegł jednak, iż w jednym z wydruków księgowych wykonanych przez powódkę znajduje się informacja o tym, że metraż mieszkania to 92,30 m² (zestawienie należności k. 14-19). Gdyby przyjąć ten materiał za wystarczający dla ustalenia powierzchni lokalu przy ul. (...) w S., to możliwe byłoby ustalenie części opłat za okres objęty pozwem w poniższy sposób:

- eksploatacja od 1.2.2012 do 30.9.2014 – $1,67 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 154,14 \text{ zł}$ (zaznaczyć jednak trzeba, że nie został przedstawiony materiał wskazujący na zaliczenie nieruchomości, w której położony jest lokal pozwanej do grupy B2 – to wskazanie wynika tylko z kalkulacji powoda na k. 83-85)
- zaliczka na CO od 1 grudnia 2013r. do 30 września 2014r. – $2,15 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 198,45 \text{ zł}$
- opłata stała CO od 1.2.2012 do 30.9.2012 – $0,51 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 47,07 \text{ zł}$

- opłata stała CO od 1.10.2012 do 30.11.2013 – $0,52 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 48 \text{ zł}$
- opłata stała CO od 1.12.2013 do 30.09.2014 – $0,55 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 50,72 \text{ zł}$
- opłata stała za ciepłą wodę od 1.2.2012 do 30.9.2014 – $0,15 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 13,85 \text{ zł}$
- fundusz remontowy od 1.2.2012 do 30.9.2014 – $1,35 \times 92,30 \text{ m}^2 = 124,61 \text{ zł}$
- narzut kosztów ogólnych od 1.2.2012 do 30.9.2014 – $0,66 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 60,92 \text{ zł}$
- utrzymanie czystości od 1.2.2012 do 31.12.2012 – $0,40 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 36,92 \text{ zł}$
- utrzymanie czystości od 1.1.2013 do 30.9.2014 – $0,44 \text{ zł} \times 92,30 \text{ m}^2 = 40,61 \text{ zł}$.
- wywóz odpadów od 1.2.2012 do 30.6.2013r. – 14,10 zł.

W odniesieniu do pozostałych opłat ujętych w wykazie operacji na koncie brak dostatecznego materiału do ich ustalenia. Dotyczy to zaliczek na koszty podgrzania wody zależnych od średniego z użycia wody w lokalu, zaliczek na opłatę wodno-kanalizacyjną, opłaty z tytułu gospodarowania odpadami zależną od lipca 2013r. również od użycia wody. Materiał dotyczący wysokości opłaty zaliczkowej CO został złożony jedynie w zakresie dotyczącym okresu od 1 grudnia 2013r. Nie zostało wyjaśnione, na jakiej podstawie była naliczana opłata z tytułu podatku od gruntu (w zestawieniu operacji na koncie pod nazwą PP doGRUNTU, bowiem według przedłożonych uchwał opłata z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania w wysokości $0,11 \text{ zł/m}^2$ zawierała się w opłacie eksploatacyjnej w wysokości $1,67 \text{ zł/m}^2$. Być może w istocie była to zaliczka na wykup gruntu (taka opłata była przedmiotem uchwał nr 1469/2004 z dnia 15 listopada 2004r k. 90), jednak powódka nie przedstawiła w tym zakresie żadnych twierdzeń.

Wobec powyższego usprawiedliwione było ustalenie następujących opłat czynszowych w poszczególnych okresach:

- od 1 lutego 2012r. do 30 września 2012r. w kwocie 451,61 zł ($154,14 + 47,07 + 13,85 + 14,10 + 124,61 + 60,92 + 36,92$);
- od 1 października 2012r. do 31 grudnia 2012r. w kwocie 452,51 zł ($154,14 + 48 + 13,85 + 14,10 + 124,61 + 60,92 + 36,92$);
- od 1 stycznia 2013r. do 30 czerwca 2013r. w kwocie 456,23 zł ($154,14 + 48 + 13,85 + 14,10 + 124,61 + 60,92 + 40,61$);
- od 1 lipca 2013r. do 30 listopada 2013r. w kwocie 442,13 zł ($154,14 + 48 + 13,85 + 124,61 + 60,92 + 40,61$);
- od 1 grudnia 2013r. do 30 września 2014r. w kwocie 643,35 zł ($198,45 + 154,14 + 50,77 + 13,85 + 124,61 + 60,92 + 40,61$).

(wyłuszczone drukiem zostały wyodrębnione te składniki, które ulegały zmianie).

Uwzględnić też należało, że pozwana w okresie objętym sporem dokonywała wpłat na poczet należności czynszowych, bez wskazania, na które konkretnie opłaty je uiszcza. Powódka również nie przedstawiła sposobu zarachowania tych wpłat. Zostały one ujęte w zestawieniu operacji na koncie stąd należy wnosić, że powódka rachowała je na istniejące należności objęte spornym okresem. Biorąc jednak pod uwagę zakres niniejszego sporu zasadnym było zaliczenie owych wpłat wyłącznie na tę część należności czynszowych, które w niniejszym sporze można było uznać za wykazane, a zatem na miesięczne opłaty czynszowe w wysokości wyżej ustalonej. Przyrównanie wykazanych należności czynszowych do wysokości wpłat dokonywanych przez powódkę prowadzi do wniosku, że pozwana uiszczała

kwotę znacznie przekraczającą wysokość opłat ustalonych w niniejszym procesie, a dodatkowo przez większą część okresu sporu utrzymywała się nadpłata. Obrazuje to tabela poniżej:

dzień	Suma należności na dany dzień	Łączna wysokość wpłat na dany dzień
29 luty 2012	451,61	0
31 marzec 2012	903,22	1635,22 (wpłata z 26.3.2012)
30 kwietnia 2012	1354,83	1635,22
31 maja 2012	1806,44	3332,58 (1697,36 wpłata z 22.5.2012)
30 czerwca 2012	2258,05	3332,58
31 lipca 2012	2709,66	3332,58
31 sierpnia 2012	3161,27	3332,58
30 września 2012	3612,88	3332,58
31 października 2012	4065,39	5032,58 (1700 wpłata 29.10.2012)
30 listopada 2012	4517,90	5032,58
31 grudnia 2012	4970,41	5032,58
31 stycznia 2013	5426,64	5032,58
28 lutego 2013	5882,87	5032,58
31 marca 2013	6339,10	5032,58
30 kwietnia 2013	6795,33	11073,12 (6040,54 wpłata z 5.4.2013)

31 maja 2013	7251,56	11073,12
30 czerwca 2013	7707,79	11073,12
31 lipca 2013	8149,92	11073,12
31 sierpnia 2013	8592,05	11073,12
30 września 2013	9034,18	11073,12
31 października 2013	9476,31	14073,12 (3000 wpłata z 24.10.2013)
30 listopada 2013	9918,44	14073,12
31 grudnia 2013	10561,79	14073,12
31 stycznia 2014	11205,14	14073,12
28 lutego 2014	11848,49	14073,12
31 marca 2014	12491,84	18073,12 (4000 wpłata z 20.3.2014)
30 kwietnia 2014	13135,19	20073,12 (2000 wpłata z 30.4.2014)
31 maja 2014	13778,54	20073,12
30 czerwca 2014	14421,89	20073,12
31 lipca 2014	15065,24	20073,12
31 sierpnia 2014	15708,59	21073,12 (1000 wpłata z 13.8.2014)
30 września 2014	16351,94	22073,12

	(1000 wpłata z 29.9.2014)
--	---------------------------

Roszczenie o zapłatę należności głównej zostało wobec powyższego oddalone.

Krótki okres, gdy stan należności był wyższy niż wysokość wpłat, wobec faktu, iż łączna kwota wpłat znacznie przekracza łączną kwotę należności, powoduje, że roszczenie z tytułu skapitalizowanych odsetek również nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Do kosztów należnych pozwanej należało wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej ustalonej zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 490).

SSR Joanna Suchecka