

Sygn. akt I Ca 217/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Włodzimierz Wójcicki
Sędziowie:	Wiesława Kozikowska, Andrzej Kordowski
Protokolant:	Anna Sobieska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w Ł.

przeciwko A. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 4 maja 2016 r., sygn. akt I C 16/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że

1. zasądza od A. W. na rzecz (...) w Ł. kwotę (...), 28 (dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden i 28/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałej części powództwo oddala;

II. umarza postępowanie o zapłatę kwoty powyżej 12.026,32 złotych;

III. w pozostałej części apelację oddala;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5059 złotych tytułem kosztów procesu za obie instancje.

Wiesława Kozikowska W. A. K.

Sygn. akt I Ca 217/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 września 2015 r. powód (...) w Ł. żądała od pozwanej A. W. zapłaty kwoty 18.425,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot składających się na wartość głównego roszczenia, od dnia wymagalności poszczególnych sumy pieniężnej do dnia zapłaty - z tytułu zaległych opłat czynszowych związanych z lokalem nr (...) położonym przy ulicy (...).

W uzasadnieniu powód wskazywał w szczególności, że pozwana jest właścicielem lokalu położonego w Ł. przy ul. (...), członkiem (...) w Ł. i zalega z zapłatą czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny. Powód podkreślił, że pozwana była uprzednio informowana o wysokości istniejącego zadłużenia z tytułu czynszu, jednak do dnia wniesienia pozwu nie uregulowała wymagalnych należności (k. 2-4).

W dniu 28 października 2015 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Łomży wydał nakazy zapłaty obligujący pozwaną do zapłaty na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozwem wraz z ustawowymi odsetkami (k. 28).

Pozwana w sprzeciw od nakazu zapłaty negując roszczenie powoda co zasady i co do wysokości wniosła o oddalenie powództwa w całości i żądała zasądzenia kosztów postępowania (k. 35-36).

Powód, precyzując ostatecznie swoje stanowisko, wnosił o zasądzenie na jego rzecz kwoty 18.264,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot wchodzących w skład głównego roszczenia. Powód zmodyfikował kwotę dochodzoną pozwem o 3.000,00 zł, z uwagi na dokonaną przez pozwaną zapłatę w tej wysokości, nie ujętą w pozwie, a także rozszerzył powództwo o kwoty przysługujące za kolejne okresy (k. 68).

Sąd Rejonowy w Łomży wyrokiem z dnia 4 maja 2016 r. w sprawie I C 16/16 powództwo oddalił i zasądził od powoda (...) (...) w Ł. na rzecz pozwanej A. W. kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że A. W. w dniu 18 sierpnia 2006 r. nabyła lokal mieszkalny oznaczony nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 72,40 m², znajdujący się na III piętrze budynku położonego w Ł. przy ul. (...) (k. 75- 78) i jest jego właścicielką do chwili obecnej. W zestawieniach księgowych zarządcy figuruje ona jako dłużniczka. Kwoty wpłacane przez nią w kolejnych okresach zaliczane były na poczet odnotowanego długu. Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego dokonywała ona wpłat za lokal mieszkalny zarówno w 2014 r. i w 2015 r.

W dniu 19 sierpnia Wspólnota Mieszkaniowa Kazańska 9 w Ł. wystosowała do A. W. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty. Z pieczęci na dokumencie wynika, że wysłano go 21.08.2015 r. – brak potwierdzenia odbioru (k.4-5).

Sąd Rejonowy wskazał, że szczególne prawa i obowiązki właścicieli lokali mieszkalnych zostały określone w art. 13-15 ustawy o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.). W myśl art. 13 ust. 1 tejże ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Zgodnie zaś z art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatku na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Jak stanowi z kolei art. 15 ust. 1 ustawy - na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Analizując kwestię obowiązków ciążących na właścicielach lokali, także na pozwanej, Sąd Rejonowy miał na względzie – poza powołanymi powyżej przepisami ustawy o własności lokali całokształt dokumentów zgromadzonych w toku postępowania. Sąd Rejonowy wskazał, że w pierwszej kolejności należało sięgnąć do przedstawionych przez stronę powodową aktów notarialnych i umowy o powierzeniu zarządu, gdzie określono zakres praw i obowiązków obu stron. Zgodnie z § 6 ust. 9 i 10 umowy powierzenia zarządu zarządca był w szczególności uprawniony do naliczania w formie zaliczek miesięcznych wymiarów opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, należności z

tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej płatnych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca oraz naliczanie opłat za świadczenia wraz z ich rozliczaniem, z wyjątkiem świadczeń, na które były zawarte indywidualne umowy z dostawcami (k. 10). Sąd Rejonowy wskazał, że określone umownie uprawnienia powoda legitymowały go zatem do wystąpienia z powództwem o zapłatę w ramach przedsięwziętych przez siebie czynności, należących do kompetencji zarządcy.

Odnosząc się do obowiązków właścicieli lokali Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż przede wszystkim ciążył na nich obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali, a w szczególności z tytułu opłat za energię elektryczną, wodę, gaz, odprowadzanie ścieków oraz wywozu nieczystości, jak również uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i terminowego wnoszenia opłat związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną z góry do 10-go dnia każdego miesiąca - § 9 umowy.

Ocena poszczególnych dowodów z dokumentów przedstawionych w toku postępowania doprowadziła Sąd Rejonowy do wniosku, że mogły one stanowić podstawę dokonania ustaleń faktycznych w sprawie – w zakresie wynikającym z ich treści i istoty. Wynikało z nich jedynie, że pozwana dokonywała wpłat na rzecz powoda i niewątpliwie też powód w swoich dokumentach księgowych zaliczał te wpłaty na poczet odnotowanego przez siebie zadłużenia. Strony wykazały zatem te dwie okoliczności.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że w sprawie nie dostarczono żadnych dowodów źródłowych pozwalających na zweryfikowanie roszczenia, jego zasadności, wysokości, terminu wymagalności poszczególnych kwot oraz tytułu z którego roszczenie wynika – pomimo, że kwestie te już w sprzeciwie były kwestionowane przez pozwaną. Strona powodowa nie przedstawiła Sądowi żadnej faktury wystawionej na pozwaną, żadnego szczegółowego rozliczenia uwidaczniającego z czego wynika dług, ani tym bardziej żadnego dokumentu precyzującego w jakiej wysokości opłaty w danym miesiącu czy roku ponieść powinna pozwana. Sąd Rejonowy podniósł, że pełnomocnik strony powodowej skupił się na wykazaniu, że kwoty uiszczone przez pozwaną zostały zaliczone na poczet długu – i rzeczywiście tę okoliczność wykazał należycie. Jednakże poza tą okolicznością przedstawiono jedynie dowody na to, że pozwana figuruje w dokumentach zarządcy jako dłużnik – bo o niczym innym przedstawione dowody ze swej natury nie mogą świadczyć.

Zdaniem Sądu Rejonowego strona powodowa nie tylko nie wykazała w jakiej wysokości opłaty ciążyły na pozwanej w poszczególnych okresach i ile faktycznie powinna była wpłacić, ale też nie przedstawiła dowodu na to, że pozwana była informowana o wysokości opłat, otrzymywała jakiegokolwiek zestawienia czy rozliczenia. Pozwana przedstawiła – co strona powodowa potwierdziła – dowody uiszczenia konkretnych wpłat na rzecz zarządcy, twierdząc, że były to kwoty wystarczające. Strona powodowa nie wskazała natomiast – a niewątpliwie to na niej spoczywał ciężar dowodu w tym względzie - żadnej podstawy naliczenia opłat, ich miesięcznych wysokości, składników tych opłat; nie przedstawiła żadnej faktury wystawionej na pozwaną, czy też dokumentu ustalającego wysokość opłat.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy podniósł, że całkowicie niezrozumiała i niewykazana w żaden sposób jest zbiorcza kwota ujęta w zestawieniach przedstawionych przez stronę powodową (początkowo 13.517,42 zł, a ostatecznie 10.517,42 zł). Strona powodowa nie wyjaśniła w żaden sposób skąd powstała i z czego wynika ta kwota – szczególnie, że żądała od tej kwoty odsetek już od dnia 02.01.2014 r. W kontekście tego, że zarząd powierzono z końcem 2013 r. nie sposób było ustalić skąd wziął się przedmiotowy dług i z czego wynikał. Odpowiedzi na to pytanie nie udzieliła strona powodowa – pomimo wyraźnego kwestionowania długu przez pozwaną.

Mając powyższe na względzie Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że w oparciu o przedstawiony materiał dowodowy nie jest w stanie zweryfikować zasadności przedmiotowego roszczenia, jego podstaw i źródła, jego wysokości ani terminów wymagalności poszczególnych kwot. Wynika to z okoliczności, że strona powodowa na której ciążył obowiązek inicjatywy dowodowej w tym względzie nie przedstawiła Sądowi wystarczających dowodów na potwierdzenie swoich żądań, do czego była zobowiązana zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że obie strony w niniejszym postępowaniu były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników – co pozwala na stwierdzenie, że Sąd w niniejszym postępowaniu nie mógł i nie miał podstaw, by

sięgać po dowody dopuszczane z urzędu, bo oznaczałyby to równocześnie działanie na niekorzyść którejś ze stron. Udzielono pełnomocnikowi powoda dwukrotnie stosownych terminów do zgłaszania wniosków dowodowych pod rygorem ich pominięcia, wielokrotnie też Sąd w toku rozprawy pytał strony o dodatkowe wnioski dowodowe – wniosków takich jednakże nie zgłaszano. Odbłyły się przy tym dwa terminy rozprawy, a tym samym strony miały czas i możliwość należytego zgłoszenia dowodów.

Tym samym - w ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała zasadności przedmiotowego roszczenia, a to skutkowało oddaleniem powództwa.

Jednocześnie Sąd Rejonowy wyjaśnił, że wniosek dowodowy strony powodowej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron był spóźniony, a przy tym nieprzydatny dla wykazania okoliczności na którą został zgłoszony i jako taki – powołany został jedynie dla zwłoki.

Jako spóźnione Sąd Rejonowy uznał również wnioski dowodowe opisane w piśmie złożonym przez pełnomocnika powoda już po zamknięciu rozprawy z wnioskiem o jej otwarcie na nowo. Pełnomocnik powoda nie przedłożył Sądowi dokumentów o których załączenie do sprawy wnosił, nie wskazał w żaden sposób, by złożenie tych dokumentów nie było możliwe wcześniej – a wręcz przeciwnie, podkreślił, że są to dokumenty doskonale stronom znane i będące w ich posiadaniu. Zgodnie z przepisem art. 217 § 1 kpc strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Zdaniem Sądu Rejonowego zgłoszone po zamknięciu rozprawy dowody były spóźnione, powołano je dla zwłoki, a przy tym w żaden sposób nie wskazano, by nie zgłoszono ich we właściwym czasie bez swojej winy.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł orzeczone na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i fakt, że powództwo w całości oddalono.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód. Wyrok zaskarżył w całości, zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych Sądu z zebrany materiałem dowodowym w sprawie, w szczególności poprzez przyjęcie, że powód nie wyjaśnił w żaden sposób skąd powstała i z czego wynika zbiorcza kwota 10.517,42 zł, jak również że w sprawie nie dostarczono żadnych dowodów źródłowych pozwalających na zweryfikowanie roszczenia, jego zasadności, wysokości, terminu wymagalności poszczególnych kwot oraz tytułu z którego roszczenie wynika;
2. naruszenie prawa procesowego, a w szczególności art. 217 § 1, art. 227, art. 232 i art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustaleniu istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nieprzeprowadzenia prawidłowego postępowania dowodowego i nie rozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dowodów z dokumentów złożonych w sprawie, polegających m.in. bezpodstawnym i nieuzasadnionym uznaniu zarzutów pozwanego iż przedłożona przez powoda szczegółowa historia rozliczenia A. W. na dzień 15.02.2016 r. nie stanowi dowodu na roszczenie dochodzone pozwem, podczas gdy z dokumentu tego wynika dochodzona kwota, a pozwana nie przedłożyła dowodu przeciwnego na potwierdzenie swoim twierdzeń o braku zaległości w opłatach, jak również nieuwzględnienie wniosku dowodowego o przesłuchanie stron,
3. nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy.

Wskazując na powyższe wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości, uwzględnienie powództwa i zasądzenie roszczenia, zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c.,

2. o rozpoznanie na zasadzie art. 380 k.p.c. podjętego na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2016 r. postanowienie Sądu Rejonowego w Łomży oddalającego zgłoszony przez powoda wniosek dowodowy w postaci przesłuchania stron poprzez jego zmianę i dopuszczenie zawnioskowanego dowodu,

3. zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego,

ewentualnie o:

4. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja częściowo był zasadna.

Sąd Okręgowy dokonując własnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszedł do przekonania, że Sąd Rejonowy wadliwie rozstrzygnął problem faktyczny w wyniku uchybień dowodowych, z uwagi na to że materiał procesowy w chwili zamknięcia rozprawy był niepełny – wykazywał braki co do dowodów. Sąd Rejonowy naruszył bowiem przepisy prawa procesowego nie przeprowadzając z urzędu dowodu z opinii biegłego, który w ocenie Sądu Okręgowego w realiach sprawy, powinien być dopuszczony w celu przeciwdziałania niebezpieczeństwu wydania wyroku oczywiście nieprawidłowego, niesprawiedliwego, a co za tym idzie podważającego funkcję procesu [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r. I CKN 223/98, (...) 2000, nr 3, poz. 7, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2008 r., V CSK 563/07]. Oczywiście zgodzić należy się z Sądem Rejonowym, że w sprawie ciężar udowodnienia zasadności roszczenia wywiedzionego przez powoda, spoczywał przede wszystkim na powodzie [art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.], a powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika obowiązki temu nie sprostował – mimo dwukrotnie wyznaczonych terminów do zgłaszania wniosków dowodowych. Jednak w wyjątkowych okolicznościach, gdy bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego niemożliwe jest prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy, sąd orzekający może dopuścić taki dowód z urzędu (art. 232 zdanie 2 k.p.c.), także wtedy gdy obie strony reprezentowane są w sprawie przez pełnomocników procesowych będących profesjonalistami [por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 listopada 2000 r., I ACa 763/00]. Taka wyjątkowa sytuacja zaistniała w rozpoznawanej sprawie. Dlatego koniecznym było usunięcia uchybień dowodowych Sądu pierwszej instancji w toku postępowania odwoławczego.

W tym miejscu zaakcentować należy, że postępowanie apelacyjne ma charakter kontrolny, ale jest także kontynuacją postępowania przed sądem pierwszej instancji i zmierza do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy. Przyjęta koncepcja apelacji pełnej (cum beneficio novorum) zakłada więc możliwość, a niekiedy konieczność prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego. Nakłada na sąd drugiej instancji powinność dokonania samodzielnej oceny dowodów zgromadzonych przez sąd pierwszej instancji oraz przeprowadzonych przed sądem odwoławczym, a także ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2016 r., III UK 270/15]. Przepis art. 382 k.p.c. nakłada bowiem na sąd odwoławczy obowiązek orzekania na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Jeżeli sąd drugiej instancji nie uzupełnia postępowania dowodowego ani, po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje przesłanek do zakwestionowania ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszej instancji, może te ustalenia przyjąć za własne [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2012 r., (...) 179/11].

Jeżeli natomiast sąd drugiej instancji prowadzi postępowanie dowodowe, to stosuje odpowiednio przepisy o postępowaniu dowodowym przed sądem pierwszej instancji [art. 391 § 1 k.p.c.]. Dlatego przewidziane w art. 232 zd.

z k.p.c. uprawnienie sądu do dopuszczenia dowodu z urzędu pozostaje uprawnieniem procesowym w toku całego postępowania dowodowego, w tym także w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji zgodnie z którymi pozwana A. W. od dnia 18 sierpnia 2006 r. do chwili obecnej jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o pow. 72,40m² znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ul. (...) i w związku z tym faktem ciąży na niej obowiązki związane z utrzymaniem lokalu i zarządem nieruchomości wspólną. Zakres tych obowiązków oraz ich charakter Sąd Rejonowy trafnie wywiódł z przepisów ustawy o własności lokali (art. 13-15) oraz z umowy powierzenia zarządu nieruchomością wspólną [§ 9].

W sprawie bezspornym było, że zarząd nieruchomością wspólną – położoną w Ł. przy ul. (...) powierzono Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) w Ł.. Nie było również podstaw do zakwestionowania ustaleń Sądu Rejonowego w przedmiocie legitymacji powoda do wystąpienia z powództwem o zapłatę, który na podstawie wspomnianej wyżej umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, uprawniony był do naliczenia opłat związanych z zarządem, utrzymaniem i eksploatacją lokali mieszkalnych [§ 6 ust. 9 i 10].

Z uprawnieniami powoda do naliczania i pobierania opłat związanych z zarządem nieruchomością wspólną skorelowany był zatem obowiązek pozwanej do uiszczania tych opłat w przewidzianym terminie. Zgodnie z ostatecznie sformułowanym przez powoda stanowiskiem w toku postępowania pierwszoinstancyjnego powódka z tytułu opłat – jak określił – czynszowych posiadała zaległość w łącznej kwocie 18.264,26 zł. Na okoliczność ustalenia zaległości pozwanej z tytułu opłat powód przedstawił między innymi historię rozliczeń A. W. na dzień 15.02.2016 r. Niewątpliwie był to dokument prywatny [art. 245 k.p.c.] i stanowił jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie w nim zawarte, nie korzystał on zatem z domniemania zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń i obliczeń. Strona pozwana zaprzeczała twierdzeniom powoda o istnieniu zaległości, zaś Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że przedstawione przez powoda dowody nie pozwalają na zweryfikowanie zasadności jego roszczenia, jego wysokości, ani terminów wymagalności poszczególnych kwot. W związku z tym wyjaśnienie spornych pomiędzy stronami istotnych okoliczności faktycznych wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Zdaniem Sądu Okręgowego w realiach sprawy, wobec braku inicjatywy dowodowej ze strony powodowej, Sąd pierwszej instancji powinien skorzystać z możliwości dopuszczenia tego dowodu z urzędu [art. 232 zd. 2 k.p.c.].

Decyzja o dopuszczeniu dowodu z urzędu nie została pozostawiona do swobodnego uznania sądu. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych sytuacjach sąd powinien, gdy jest to - ujmując najogólniej - niezbędne do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, skorzystać z możliwości dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę, np. w przypadkach dążenia przez stronę do obejścia prawa, podejrzenia prowadzenia przez strony procesu fikcyjnego, rażącej nieporadność strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, istnienia wysokiego prawdopodobieństwa zasadności dochodzonego powództwa (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1997 r., III CKN 244/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 52, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 384/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., III CK 121/05, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08).

W niniejszej sprawie wystąpiły wyjątkowe okoliczności uzasadniające dopuszczenie przez sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia zaległości i jej wysokości. Wprawdzie w sytuacji reprezentowania strony przez profesjonalnego pełnomocnika, który nie zgłasza wniosku dowodowego, sąd - z uwagi na eksponowaną zasadę kontrydiktoryjności - z reguły nie ma obowiązku dopuszczenia dowodu z urzędu, nie zwalnia to jednak sądu z badania, czy nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające odstępianie od ścisłego respektowania zasady kontrydiktoryjności i skorzystanie z możliwości przewidzianej w art. 232 zd. 2 k.p.c. W sprawie brak inicjatywy dowodowej pełnomocnika strony powodowej pozbawiło w istocie powoda ochrony prawnej. Pozwana bezspornie była zobowiązana do uiszczania opłat związanych z zarządem i utrzymaniem mieszkania, a ze zgromadzonych dowód w sprawie wynikało wysokie prawdopodobieństwo, że z obowiązku swego nie wywiązała się ona w całości. Jeżeli uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego, to w braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej samej strony niedopuszczenie dowodu z takiej opinii stanowi naruszenie art. 232 zd. 2 k.p.c. , gdy

przeprowadzenie przez sąd z urzędu tego dowodu stanowi jedyny sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r. I CKN 223/98, (...) 2000, nr 3, poz. 7, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2008 r., V CSK 563/07].

Kierując się powyższym stanowiskiem, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości, który w oparciu o dokumentację znajdującą się we Wspólnocie i dokumentację złożoną przez pozwaną w sprawie miał dokonać finansowych rozliczeń między stronami i sprawdzić prawidłowość uiszczanych zaliczek przez pozwaną i wysokości uiszczonych zaliczek.

Zgodnie z opinią biegłej ewidencja rachunkowa prowadzona przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w Ł. prowadzona była od 4 października 2006 r., tj. od daty zawarcia umowy zlecenia pomiędzy pozwaną a (...) w Ł.. Z ewidencji rachunkowej wynika, że na dzień 4 października 2006 r. pozwana miała nadpłatę z tytułu opłat za mieszkanie w wysokości 395,58 zł. Następnie biegła ustaliła, że suma wszystkich należności pozwanej wobec powódki (z tytułu opłat za mieszkanie, opłat za fundusz remontowy, odsetek od opłat za mieszkanie i odsetek od funduszu remontowego) za okres od 18 sierpnia 2006 r. do 31 stycznia 2016 r. wyniosła 55.496,78 zł. Zgodnie z opinią pozwana ww. okresie dokonała na rzecz (...) w Ł. wpłat na łączną kwotę 37.710,52 zł. Biegła księgując wpłaty pozwanej wg. tytułów płatności z uwzględnieniem zaliczania na poczet najstarszego długu bądź długu wskazanego przez wspólnotę ustaliła, że pozwana na dzień 31 stycznia 2016 r. posiadała nieuregulowane następujące należności z tytułu: - opłat czynszowych i eksploatacyjnych na kwotę 6.452,52 zł za okres od 02.2014 r. d 01.2016 r., - funduszu remontowego na kwotę 6.496,88 zł za okres od 08.2008 r. , - odsetek od opłat czynszowych i eksploatacyjnych na kwotę 2.263,87 zł, - odsetek od funduszu remontowego na kwotę 2.572,99 zł za okres od 10.2006 r. do 12.2013 r. – łącznie 17.786,26 zł (k. 164-224). Zdaniem Sądu Okręgowego opinia biegłej zasługiwała na uwzględnienie. W sposób wiarygodny dowodziła ona, że pozwana na dzień 31 stycznia 2016 r. posiadała nieuregulowane należności w łącznej kwocie 17.786,26 zł.

Jednak jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego poczynionych w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania drugoinstancyjnego pomiędzy stronami toczyło się postępowanie sądowe, którego przedmiotem były należności z tytułu zarządu i utrzymania mieszkania pozwanej położonego przy w Ł. przy ul. (...). Sąd Rejonowy w Łomży nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 6 grudnia 2010 r. w sprawie I Nc 1794/10 nakazał, aby pozwani A. W. i M. W. zapłacili solidarnie powodowi G. Miejskiej Ł. – Miejskiemu Przedsiębiorstwu (...) w Ł. kwotę 9.559,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami (k. 235). Powyższy nakaz zapłaty uprawomocnił się w stosunku do M. W.. Natomiast w dniu 21 marca 2011 r. pomiędzy (...) w Ł. a powódką podpisana została ugoda w sprawie o zapłatę zaległych i bieżących należności, która uregulowała zobowiązania pomiędzy stronami według stanu na dzień 21 marca 2011 r. (k. 45 akt SR w Łomży I C 26/11).

Pełnomocnik strony powodowej powołując się ww. nakaz zapłaty oraz ugodę sądową na rozprawie w dniu 22 września 2016 r. ograniczył powództwo do kwoty 14.387,01 zł i powyżej tej kwoty zrzekł się roszczenia i cofnął w tym zakresie apelację. Wyjaśnił, że powód dochodzi od pozwanej zapłaty kwoty 14.387,01 zł tytułem opłat za mieszkanie za okres od 1 września 2010 r. do 31 stycznia 2016 r. (k. 236, 242). Ostatecznie jednak ograniczył żądanie pozwu do kwoty 12.026,32 zł, zrzekł się roszczenia powyżej tej kwoty i cofnął apelację w tym zakresie. Wyjaśnił, że jego żądanie dotyczy opłat za okres od 22 marca 2011 r. do 31 stycznia 2016 r. (k. 288-289).

Pełnomocnik pozwanej konsekwentnie kwestionował zasadność żądania oraz podniósł zarzut przedawnienia wszelkich należności wymagalnych przed dniem 22 września 2012 r (k. 246).

Podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie. Roszczenie pozwanej o zapłatę z tytułu opłat za mieszkanie i fundusz remontowy jest roszczeniem o świadczenia okresowe i podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. tak samo jak roszczenie o zapłatę odsetek z tytułu braku płatności w terminie. Za przedawnione należało zatem uznać należności pozwanej za okres 3 lata wstecz od dnia doręczenia pozwanej nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 30).

Zasadność żądania powoda za okres od listopada 2012 r. do 31 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy zweryfikował w oparciu o opinię biegłej z zakresu rachunkowości wraz z opinią uzupełniającą. W ocenie Sądu Okręgowego wydana przez biegłą opinia jest rzetelna i wyjaśnia wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie. Została ona wykonana zgodnie z тезami dowodowymi w oparciu o analizę materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem I i II instancji. Biegła w sposób prawidłowy i przekonujący wyliczyła z rozbiorem na miesiące i lata należności pozwanej na rzecz powódki z tytułu opłat za mieszkanie, opłat za fundusz remontowy oraz odsetek od ww. opłat.

Zgodnie z opinią biegłej za okres listopad –grudzień 2012 r. zaległość pozwanej z tytułu należności za opłaty za mieszkanie oraz odsetek za mieszkanie wyniosły 143,47 zł i z tytułu opłat za fundusz remontowy i odsetek za fundusz remontowy wyniosły 211,85 zł, za rok 2013 r. zaległość pozwanej z tytułu należności za opłaty za mieszkanie oraz odsetek za mieszkanie wyniosły 835,21 zł i z tytułu opłat za fundusz remontowy i odsetek za fundusz remontowy wyniosły 1.349,43 zł, za rok 2014 r. zaległości pozwanej z tytułu opłat za mieszkanie wyniosła 1.131 zł , za rok 2015 r. zaległość pozwanej z tytułu opłat za mieszkanie wyniosła 4.886,64 zł i z tytułu opłat za fundusz remontowy wyniosła 781,92 zł, za styczeń 2016 r. zaległość pozwanej z tytułu opłat za mieszkanie wyniosła 434,88 zł i z tytułu opłat na fundusz remontowy wyniosła 86,88 zł (k. 270-273). Zgodnie z ustaleniami Sądu Okręgowego poczynionymi na podstawie opinii biegłej z zakresu rachunkowości pozwana za okres od listopada 2012 r. do 31 stycznia 2016 r. posiada wobec powoda zaległość z tytułu opłat za mieszkanie, fundusz remontowy i odsetek w łącznej wysokości 9.861,28 zł. Dlatego żądanie powoda do kwoty 9.861,28 zł było uzasadnione. O odsetkach ustawowych za okres od dnia 1 grudnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., zaś o odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. Powódka nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 października 2015 r. odebrała w dniu 17 listopada 2015 r. (k. 30) a Sąd datę początkową odsetek określił na dzień następnego upływie dwutygodniowego terminu do zapłaty. W sprawie brak było dowodów, aby strona powodowa wzywała pozwaną do zapłaty w terminie wcześniejszym.

Wobec powyższego zapadły wyrok został zmieniony na podstawie art. 386 §1 k.p.c. Na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy umorzył postępowania powyżej kwoty 12.026,32 zł. W pozostałym zakresie apelacja była bezzasadna i podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za obie instancje Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Strona powodowa wygrała w 80%, pozwana wygrała w 20 % i w takim stosunku Sąd rozdzielił poniesione przez strony koszty. Na koszty poniesione przez powoda składały się opłata od pozwu – 922 zł, opłata od apelacji 914 zł, koszty opinii biegłej – 1310,13 zł, 664,30 zł, 38,66 zł, koszty pełnomocnika za I i II instancję w łącznej kwocie 3.300 zł. Łącznie powód poniósł koszty 7.149,09 zł, z czego 80% powinna zwrócić pozwana, tj. kwotę 5.719 zł. Pozwana poniosła koszty ustanowienia pełnomocnika w I i w II instancji w łącznej kwocie 3.300 zł, z czego 20% powinien zwrócić powód, tj. 660 zł. Dlatego pozwana powinna zwrócić powodowi kwotę 5059 zł (5.719 zł – 660 zł).

Dlatego Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku.