



WYSZUKIWANIE

Sądy powszechne

Hasła tematyczne

ETPCz

IX C 467/12 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Rejonowy Wrocław Śródmieście we Wrocławiu z 2013-04-19



Metryka

Treść

Powołane przepisy

Orzeczenia podobne



Sygnatura akt IX C 467/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 19-04-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Jolanta Malik

Protokolant: Mirosław Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 19-04-2013 r. we W.

sprawy z powództwa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. przeciwko L. W.

- o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IX C 467/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. domagała się zasądzenia od pozwanego L. W. kwoty 8.764,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu podała, że pozwany od stycznia 1990r. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) we W. i członkiem wspólnoty mieszkaniowej funkcjonującej w tym budynku. Powołała [art. 13 ust. 1 i 15 ust. 1 ustawy o własności lokali](#) i wskazała, że pozwany nie dokonywał obciążających go opłat zgodnie z ciążącym na nim obowiązkiem, stąd na jego koncie na koniec roku 2011 powstała zaległość w kwocie 8.764,70 zł, na co składa się kwota 6455,41 zł należności głównej i 2309,29 zł skapitalizowanych odsetek. W latach ubiegłych pozwany również uchylał się od zapłaty kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przez co strona powodowa zmuszona była dochodzić swych roszczeń na drodze sądowej w sprawie IX Nc 762/05.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zarzucił, iż w sprawie istnieją podstawy do odrzucenia pozwu. Nadto podniósł zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie za okres od września 2005 do 7 marca 2009 powołując się na 3-letni termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe, braku udowodnienia roszczeń zarówno co do zasady jak i co do wysokości, zarzut niedopełnienia przez zarządcę obowiązków wynikających z [ustawy o własności lokali](#).

W szczególności podniósł, iż obciążanie go należnościami dot. zużycia wody w jego lokalu mieszkalnym zostało dokonane w sposób sprzeczny z prawem. Powód bowiem nalicza pozwanemu hipotetyczne bądź symulowane zużycie wody, podczas gdy pozwany ma zainstalowane indywidualne wodomierze, zatem rozliczenie wody w lokalu pozwanego winno nastąpić na podstawie rzeczywistego jej zużycia.

Zarzucił nadto, iż zarządca narusza art. 32 ust. 1 i 2 ww ustawy poprzez niedoręczanie pozwanemu na czas zawiadomień o terminach zebrań wspólnoty, przez co uniemożliwia weryfikację prawidłowości naliczenia świadczeń dot. jego lokalu.

Postanowieniem z dnia 16.01.2013r. Sąd odmówił odrzucenia pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany L. W. od dnia 12.11.1990r. jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) we W. i członkiem wspólnoty mieszkaniowej funkcjonującej w tym budynku.

Jego udział w częściach wspólnych budynku wynosi 3,8%.

Od czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej zarząd przedmiotową nieruchomością wspólną sprawowała Gmina, a w jej imieniu komunalna jednostka organizacyjna (ROM nr 4).

Zarząd ten Gmina sprawowała do 4.02.2003 r., a więc także w dniu wejścia w życie [ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#).

W dniu 4.02.2003. właściciele lokali powodowej wspólnoty w uchwale nr (...) zaprotokołowanej przez notariusza zmienili sposób zarządu nieruchomością wspólną przez powierzenie go osobie prawnej prowadzącej profesjonalną działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, której powierzenie zarządu nieruchomością wspólną nastąpi w drodze odrębnej uchwały. Zasady sprawowania zarządu powierzonego miała określić odrębna umowa powierzenia zarządu i czynności zarządzania nieruchomością wspólną. Z kolei w uchwale nr (...) z tego samego dnia Wspólnota uchwaliła, że osobą prawną, której powierza zarząd jest (...) Sp. z o.o.

Dowód: umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży z dnia 12.11.1990r. – k. 187-190, decyzja o sprzedaży lokalu z dnia 22.01.1990 – k. 11-15, uchwała nr (...) k. 9, uchwała nr (...) – k. 10

Mimo treści ww. uchwał nie została zawarta umowa o powierzenie zarządu między powodową Wspólnotą a (...) sp. z o.o. - **bezsporne**

Pozwany L. W. przestał uiszczać zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty za media dostarczane do jego lokalu w roku 1994 jeszcze jak nieruchomością wspólną zarządzała komunalna jednostka organizacyjna ROM nr (...). Sprawa dot. zaległości z tego tytułu za okres od roku 1994 do sierpnia 2005 toczyła się pod sygn. IX Nc 762/05 i zakończyła się wydaniem

prawomocnego nakazu zapłaty z dnia 20.10.2005r. kwoty objęte tym nakazem zostały wyegzekwowane od pozwanego przez Komornika. - **bezsporne, ale także dowód: pozew i nakaz zapłaty w aktach IX Nc 762/06**

Pozwany zaprzestał uiszczania opłat z tego tytułu, iż zarządzająca Wspólnotą Gmina W. naruszała wobec niego swe obowiązki wynikające z ustawy i nie przedkładała mu sprawozdań z zarządu. Wyrokiem z dnia 26.05.1998r. w sprawie o sygn. I C 1899/97 z powództwa L. W. przeciwko Gminie W. Sąd zobowiązał stronę pozwaną do złożenia powodowi rachunku z zarządu nieruchomością wspólną we W. przy ul. (...) za lata 1995-1997. Powód prowadził korespondencję z Gminą W. na temat wykonania tego wyroku, gdyż stoi na stanowisku, iż Gmina tego wyroku nie wykonała.

Dowód: wyrok z 26.05.1998 – k. 113 oraz przesłuchanie pozwanego – k. 279-281, korespondencja

Za okres objęty pozewem tj. od września 2005 do grudnia 2011 pozwany nie uiszczał na konto Wspólnoty żadnych kwot tytułem czy to zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, czy opłat za media dostarczane do jego lokalu (dostawa wody i odbiór ścieków) czy za wywóz śmieci.

- **bezsporne oraz przesłuchanie pozwanego – k. 279 - 281**

Pozwany od dnia 15.07.1994 r. ma zamontowane dwa wodomierze: jeden w lokalu mieszkalnym, a drugi w toalecie, która znajduje się poza lokalem – na klatce schodowej. Wymienione wodomierze zostały zamontowane przez ROM-4 na podstawie umów zawartych z pozwanym. W tych umowach strony postanowiły, że:

- koszty ewentualnej naprawy lub wymiany wodomierza ponosi ROM za wyjątkiem jego zniszczenia i dewastacji przez najemcę,
- najemca będzie ponosił opłaty za zużycie wody zgodnie z odczytami dokonywanymi przez pracownika ROM i wg cen aktualnych stosowanych i ustalanych przez MPWiK,
- najemca zobowiązuje się ponosić co miesięczne opłaty za zużyta wodę w oparciu o normatyw zużycia wody określone w zarządzeniu nr 7 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.06.1989 r., a rozbieżności (różnice) wynikające między obciążeniami za wodę wyliczonymi wg normatywu, a obciążeniami wynikającymi ze wskazań wodomierza, będą korygowane na koniec ustalonego okresu rozliczeniowego np. półrocze lub koniec roku kalendarzowego

Po zawarciu tych umów i zainstalowaniu wodomierzy pozwany ponosił opłaty za wodę wg normatywu na swoje mieszkanie (...) m³, choć ilość zużytej wody wg wodomierzy była mniejsza. Domagał się w ROM - (...) rozliczenia wg stanu wodomierzy, ale nigdy takiego nie otrzymał. Stan liczników był odczytywany, ale nigdy nie dokonywano rozliczenia wody wg odczytanego stanu. Liczniki były odczytywane zarówno przez pracowników ROM - (...), a później przez pracowników (...) Sp. z o.o. Pozwany nigdy nie otrzymał od (...) Sp. z o.o. rozliczenia wody wg odczytanego stanu liczników. (...) Sp. z o.o. nalicza pozwanemu zaliczkę za dostawę wody i odbiór ścieków wg normatywu 2,4 m³ za jego osobę, a następnie dokonuje rozliczeń tej zaliczki wg danych symulacyjnych i hipotetycznych, jeżeli chodzi o stan początkowy i końcowy liczników. Pozwany nie uiszcza opłat za wodę uznając, iż takie naliczanie jest bezprawne.

Dowód:



dwie umowy z dnia 15.07.1994 r. i dwa protokoły przekazania wodomierzy - k. 86-89



zawiadomienia o wysokości zaliczek z dnia 12.04.2006, z dnia 7.02.2007, z dnia 01.06.2007, z dnia 6.02.2008, z dnia 20.03.2008, z dnia 19.03.2009, z 13.03.2010 z 26.03.2011, z 28.03.2011 – k. 18 - 32,



zawiadomienia o rozliczeniu zużycia wody z dnia 1.02.2007, z 1.07.2008, z 02.02.2009, z 04.02.2010, z 14.02.2011, z 21.01.2012- k. 42-47



przesłuchanie pozwanego – k. 279-281

Powodowa wspólnota nalicza zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wg m² powierzchni lokalu, a nie wg procentowego udziału w częściach wspólnych. Pozwany nie uiszcza tych zaliczek uznając, iż takie naliczanie jest bezprawne.

Dowód: zawiadomienia o wysokości zaliczek z dnia 12.04.2006, z dnia 7.02.2007, z dnia 01.06.2007, z dnia 6.02.2008, z dnia 20.03.2008, z dnia 19.03.2009, z 13.03.2010 z 26.03.2011, z 28.03.2011 –k. 18 -32, przesłuchanie pozwanego – k. 279-281

Pozwany nie uiszcza naliczanych mu przez zarządcę opłat za wywóz śmieci, gdyż uważa, że te naliczenia nie są prawidłowe. Naliczenia te są dokonywane wg stawki za osobę wskazanej w zawiadomieniach o wysokości opłat. Natomiast pojemniki na śmieci stoją na podwórzu i korzystają z nich członkowie 5 wspólnot. Pozwany nie wie jak koszty wywozu śmieci są rozdzielane na te Wspólnoty.

Dowód: zawiadomienia o wysokości zaliczek z dnia 12.04.2006, z dnia 7.02.2007, z dnia 01.06.2007, z dnia 6.02.2008, z dnia 20.03.2008, z dnia 19.03.2009, z 13.03.2010 z 26.03.2011, z 28.03.2011 –k. 18 -32, przesłuchanie pozwanego – k. 279-281

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowa Wspólnota dochodziła od pozwanego zaliczek na koszty zarządu nieruchomością Wspólną za okres od września 2005 do grudnia 2011 oraz opłat za media dostarczane do lokalu (dostawa wody i odbiór ścieków) oraz kosztu wywozu śmieci nie uiszczonych w tym samym okresie.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia oraz nieudowodnienia roszczenia co do zasady jak i wysokości.

Na uzasadnienie swoich żądań powodowa Wspólnota powoływała [art. 13 ust. 1 i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali](#).

W pierwszej kolejności ocenie podlegał zarzut przedawnienia.

Sąd podzielił stanowisko pozwanego, że wszystkie dochodzone przez stronę powodową opłaty mają charakter świadczeń okresowych i podlegają w związku z tym 3 letniemu terminowi przedawnienia stosownie do [art. 118 kc](#). Strona pozwana nie usiłowała nawet argumentować, że opłaty za media dostarczane do lokalu oraz za wywóz śmieci uiszczane co miesiąc nie mają charakteru świadczeń okresowych. Kwestia okresowego charakteru tych świadczeń jest oczywista. Stała natomiast na stanowisku, iż zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną mają charakter świadczenia jednorazowego, którego spełnienie rozłożone jest na części (raty). Z takim stanowiskiem zgodzić się nie można. Zdaniem Sądu zaliczki te spełniają wszystkie cechy świadczenia okresowego, bowiem zgodnie z [ustawą o własności lokali](#) uiszczane są w periodycznych odstępach czasu (co miesiąc), natomiast globalna wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest znana do czasu sporządzenia sprawozdania finansowego za mijający rok kalendarzowy, zaliczki więc nie składają się z góry na określoną jednorazowo kwotę, która tylko jest rozłożona na raty.

Pogląd taki przedstawiony jest w orzecznictwie SN.

W uzasadnieniu wyroku z 8.10.2008 V CSK 133/08, lex nr 500183 SN wskazał, że zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, przy czym wydatki te pokrywają stosownie do wielkości swoich udziałów. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.).

Wskazane wyżej koszty zarządu mają charakter wydatków okresowych, w zdecydowanej większości pokrywanych w stosunku miesięcznym, co uwzględnia regulacja art. 15 ust. 1 u.w.l. zobowiązująca właścicieli lokali do uiszczania na pokrycie kosztów zarządu zaliczek w formie bieżących opłat, płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza między innymi, że zaliczki muszą być płacone w stosunku miesięcznym, a nie w innych okresach np. kwartalnych, półrocznych czy rocznych. Ustawodawca zatem z mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 każdego miesiąca, co zbliża je do świadczeń czynszowych. Jest to zrozumiałe, skoro mają one pokrywać okresowe, najczęściej konieczne do poniesienia co miesiąc, wydatki na wskazane wyżej koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłacanie przez właścicieli lokali miesięcznych zaliczek na koszty zarządu ma zapewnić płynną, bieżącą gospodarkę i zarząd nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela wyżej przedstawiony pogląd SN. Pogląd taki znajduje także odzwierciedlenie w orzecznictwie SO we Wrocławiu (np. II Ca 107/10). Co prawda strona pozwana powołała się na stanowisko SO we Wrocławiu zawarte w sprawie II Ca 265/09 oparte na jednym poglądzie doktryny, jednakże w świetle przedstawionego wyżej stanowiska SN, przyjęcie dla zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną 10-letniego terminu przedawnienia jak dla świadczeń jednorazowych jest ewidentnie błędne.

Mając na uwadze skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia Sąd uznał, iż przedawniły się świadczenia dochodzone pozwem za okres od września 2005 do lutego 2009 włącznie. Pozew wniesiono 8.03.2010, a więc przed terminem wymagalności świadczeń za marzec 2009, których termin zapłaty przypadał na 10.03.2009. Co do świadczeń dochodzonych za okres przedawniony powództwo podlegało oddaleniu.

Nawet jednak, gdyby nie podzielić stanowiska Sądu o przedawnieniu świadczeń wymagalnych za okres sprzed marca 2009, to i tak Sąd podzielił stanowisko pozwanego, że żądanie pozwu nie zostało udowodnione ani co do zasady ani co do wysokości, więc jako nie udowodnione podlegało i tak oddaleniu w całości.

Jeżeli chodzi o dowody zawnioskowane przez stronę powodową, to Sąd dopuścił dowody zawnioskowane w pozwie, a pominął jako spóźnione dowody zawnioskowane w dalszych pismach procesowych. Sprawa została wniesiona w dniu 8.03.2012, a więc przed zmianą przepisów [kpc](#) dokonanych nowelą, która weszła w życie z dniem 3.05.2012r. Ma zatem do niej zastosowanie [art. 207 kpc](#) w brzmieniu obowiązującym do 3.05.2012. Zgodnie bowiem z [art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw](#) przepisy niniejszej ustawy stosuje się do postępowań wszczętych po dniu jej wejścia w życie. Na podstawie [art. 207 §3 kpc](#) (w brzmieniu do 3.05.2012) – k. 92 pełnomocnik powoda został zobowiązany do złożenia pisma przygotowawczego, w którym ustosunkuje się do sprzeciwu oraz podaje wszystkie twierdzenia, zarzuty i dowody pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania ([art. 207 §3 kpc](#)). Zarządzenie to zostało doręczone pełnomocnikowi powoda wraz z odpisem sprzeciwu 25.05.2012r. (k.94). Pełnomocnik powoda co prawda złożył pismo w zakreślonym terminie, jednakże pismo to zostało zwrócone na podstawie [art. 132 §1 kpc](#) (vide zarządzenie k.96), a więc nie wywołało skutku jaki wiązał się z wniesieniem tego pisma do Sądu). Pełnomocnik powoda co prawda ponownie złożył to pismo w dniu 4.09.2012r. wraz z wyjaśnieniem, że dowód nadania pisma nie został przytwierdzony do przedmiotowego pisma, ale prawdopodobnie przez nieuwagę został zszyty z koperta i przez to umknął uwadze na biurze podawczym sądu. Sąd nie przyjmuje takiego tłumaczenia, albowiem w ten sposób może się tłumaczyć każdy pełnomocnik, który nie zachowuje wymogów [art. 132 §1 kpc](#). Na podkreślenie zasługuje słowo „prawdopodobnie” użyte przez pełnomocnika, co oznacza, że sam pełnomocnik nie potwierdza jednoznacznie Sądowi, że dowód nadania został faktycznie zszyty z kopertą (choć koperta zwrotna też mu została zwrócona więc fakt taki mógł sam stwierdzić). Nadto na dowodzie nadania, który już został przytwierdzony do przedmiotowego pisma przy jego powtórny złożeniu k.128) nie widać śladów poprzedniego „zszycia z kopertą”. Dowód nadania został przytwierdzony dwoma zszywkami do pisma i nie widać na nim dziurek po poprzednim rzekomym zszyciu z kopertą. Nadto w niniejszej sprawie pełnomocnik powoda w dalszym toku postępowania też nie zachował wymogów tego przepisu i pismo z 14.12.2012 było mu zwracane i potem ponownie przez niego wnoszone (vide k. 212-220). Istniała więc podstawa prawna do uznania, iż wnioski dowodowe powoda zawnioskowane w piśmie z dnia 6.06.2012 (złożonym skutecznie 4.09.2012) były spóźnione. Oprócz jednak dowodów zawnioskowanych w tym piśmie, powód złożył kolejne wnioski dowodowe w piśmie złożonym 5.11.2012 – wnioski te już ewidentnie były spóźnione w świetle [art. 207 §3 kpc](#) w brzmieniu do 3.05.2012. Albowiem powód był zobowiązany wszystkie wnioski złożyć już w piśmie z 6.06.2012 i wnioski, które tam nie zostały zgłoszone tym bardziej są spóźnione. Pozwany w sprzeciwie zgłosił wszystkie swoje zarzuty, w kolejnych jego pismach były one tylko rozwijane, w szczególności jasno zarzucił, że żądanie pozwu nie jest udowodnione ani co do wysokości ani co do zasady. W odpowiedzi na sprzeciw powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika w świetle zarządzenia z 207 [§3](#)

kpc winien zgłosić **wszystkie** dowody w celu udowodnienia żądania pozwu. Abstrahując już od faktu czy odpowiedź na sprzeciw została złożona w terminie (6.06.2012), czy po terminie (4.09.2012), to i tak wnioski dowodowe zgłaszane w celu udowodnienia żądania pozwu co do zasady i wysokości nie zgłaszane w tej odpowiedzi zostały sprekludowane.

W tej sytuacji Sąd orzekł na materiale dowodowym załączonym do pozwu i uznał, że zawiadomienia kierowane do pozwanego o wysokości opłat nie są wystarczające do udowodnienia żądania pozwu. Mianowicie w celu udowodnienia roszczenia o zapłatę zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną powodowa wspólnota winna przedstawić uchwały Wspólnoty o wysokości zaliczek. Takie uchwały nie zostały załączone do pozwu, ani nawet do odpowiedzi na sprzeciw. Mianowicie do odpowiedzi na sprzeciw zostały dołączone uchwały nr 1/2011 i 1/2010, z których nie wynika wysokość zaliczek. Uchwały takie zostały dopiero dołączone do pisma złożonego 5.11.2012, które zostało ewidentnie złożone z uchybieniem terminu określonego pełnomocnikowi powoda na podst. art. 207 §3 kpc i Sąd uznał te dowody za sprekludowane.

Nie mniej jednak i tak nie mogły by one być podstawą do udowodnienia co do wysokości roszczenia o zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną albowiem są sprzeczne z przepisem o charakterze *ius cogens*, a to art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, iż pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Ww. przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący i wynika z niego, że tylko w oparciu udział procentowy w nieruchomości wspólnej powinna być ustalana wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej /vide wyrok SA w Warszawie z 11.10.2012 I ACa 331/12 lex nr 1238211 „z art. 12 ust. 2 uwł wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów”/. Ustalanie więc zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wg stawki za m² mieszkania jest nieważne. /vide też sprawa przed SO we Wrocławiu II Ca 1334/11)

Odnosząc się natomiast do kwestii dot. opłat za wodę dostarczaną do lokalu pozwanego i odbioru ścieków, to same zawiadomienia dot. wysokości zaliczek na te opłaty i rozliczenia załączone do pozwu, w świetle zarzutów zawartych w sprzeciwie i dołączonych do niego umów dot. zainstalowania dwóch wodomierzy nie są wystarczające do udowodnienia tych roszczeń co do wysokości, a pozostałe wnioski dowodowe dot. tego żądania zostały sprekludowane, o czym mowa była wyżej. Nie mniej jednak nawet w odpowiedzi na sprzeciw (która została i tak złożona po terminie określonym na podst. art. 207 §3 kpc) powód nie podał żadnych swych twierdzeń dot. sposobu rozliczania wody pozwanemu, choć jasno w sprzeciwie podniesiono zarzut nieudowodnienia żądania co do wysokości. Pełnomocnik pozwanego ograniczył się tylko w odpowiedzi na sprzeciw do zgłoszenia 5 świadków (str. 6 odpowiedzi na sprzeciw k. 133) zgłoszonych m.in. na okoliczność rozliczania kosztów mediów dostarczanych do lokali i do podania na str. 8, że wodomierze pozwanego nie są legalizowane co 5 lat, że pozwany nie wpuszcza osób do odczytu liczników, jak też sam nie podaje zarządcy tych odczytów, wobec tego przyjmuje się dla pozwanego najniższą normę zużycia wody. Zdaniem Sądu zawodowy pełnomocnik powinien wyczerpująco podać twierdzenia strony, którą reprezentuje co do sposobu rozliczania wody pozwanemu, a następnie w celu udowodnienia swoich twierdzeń zgłosić wnioski dowodowe (np. z zeznań świadków). Tymczasem pełnomocnik co do sposobu rozliczania wody pozwanemu podał tylko,

że jest to najniższa norma ze względu na wyposażenie lokalu. Nie podał natomiast twierdzeń jak ta norma jest ustalana, dlaczego akurat powodowi nalicza się zaliczkę za 2,4 m³ wody, na podstawie czego wylicza się symulację, jaka jest różnica między symulacją a hipotetycznym zużyciem – te elementy rozliczeń są zawarte w zawiadomieniach i rozliczeniach dołączonych do pozwu. Jeżeli faktycznie pozwanemu nalicza się zaliczkę wg najniższej normy zużycia, to po co jeszcze potem są rozliczenia tej zaliczki wg jakichś symulacji czy hipotetycznych odczytów. Zdaniem Sądu strona zobowiązana jest podać te twierdzenia, dowód z zeznań świadków nie może zastępować twierdzeń strony, ale je udowodniać. Nadto okoliczność czy faktycznie pozwanemu nalicza się zużycie wody wg najniższej normy winna wynikać z dokumentów dot. rozliczeń wody w całym budynku i na poszczególne lokale; zeznania świadków, w tym w większości członków wspólnoty nie mogą tego zastąpić. Nadto zwrócić należy uwagę, że pomimo podania w odpowiedzi na sprzeciw twierdzenia, że pozwany nie wpuszcza nikogo do lokalu w celu odczytu liczników, na tę okoliczność w tym piśmie nie został zgłoszony żaden dowód, a przypomnieć się godzi, że profesjonalny pełnomocnik był zobowiązany do podania w tym piśmie wszystkich twierdzeń, wniosków i dowodów. Sąd zatem dał wiarę pozwanemu, że takie okoliczności nie mają miejsca, co więcej, że stan liczników jest u niego odczytywany. Brak było bowiem powodów do odmowy wiarygodności zeznaniom pozwanego, na co wskazują zasady doświadczenia życiowego, skoro bowiem pozwany domaga się rozliczeń wody wg wskazań liczników, a nie wg jakiejś normy, to logiczne jest, że wpuszczałby odpowiednich pracowników w celu odczytu licznika.

Odnosząc się natomiast do kwestii opłat za wywóz śmieci, żądanie to nie zostało w ogóle udowodnione żadnym dowodem ani co do zasady ani co do wysokości. Strona powodowa nie zgłosiła żadnego dowodu w celu jego udowodnienia, nawet sprekludowanego. Nie wiadomo więc z czego wynika stawka, którą obciążany jest pozwany, czy powodowa Wspólnota ma w ogóle umowę z usługodawcą w tym zakresie, ile za to płaci i jak ta kwota jest rozliczana na poszczególnych członków wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo.

Jeżeli chodzi natomiast o sprawy zbyt późnego zawiadomienia pozwanego o zebraniach Wspólnoty, to kwestia ta nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, stąd Sąd pomija jej wyjaśnianie. Co do zarzutów dot. odrzucenia pozwu i właściwego pełnomocnictwa procesowego pełnomocnika powoda, zostało to wyczerpująco wyjaśnione w uzasadnieniu postanowienia odmawiającego odrzucenie pozwu, zbędne jest więc powtórne omawianie tych kwestii.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie [art. 98 kpc](#) zasadzając na rzecz pozwanego kwotę 1200 zł kosztów wynagrodzenia pełnomocnika wg stawki minimalnej oraz 17 zł jako zwrot wydatków na opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

[http://orzeczenia.wroclaw-srodmiescie.sr.gov.pl/content/\\$N/155025500004503_IX_C_000467_2012_Uz_2013-04-19_001](http://orzeczenia.wroclaw-srodmiescie.sr.gov.pl/content/$N/155025500004503_IX_C_000467_2012_Uz_2013-04-19_001)

⁽¹⁾ **Ius cogens** - z łacińskiego - [przepis prawny](#) bezwzględnie obowiązujący, którego strony [stosunku prawnego](#) nie mogą zmienić ani wyłączyć przez własne [oświadczenia woli](#).