

Przedawnienie zaliczek, brak rozliczenia co do udziałów i brak udowodnienia roszczeń

Ustawodawca na mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca, a zatem roszczenia o ich zapłatę przedawniają się z upływem 3 lat. Przyjęcie dla zaliczek 10-letniego terminu przedawnienia jak dla świadczeń jednorazowych ewidentnie błędne.

Ponadto z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Ustalanie więc zaliczki wg stawki za m² mieszkania jest nieważne.

Ponadto żądania pozwu muszą zostać przez [wspólnotę mieszkaniową](#) udowodnione inaczej sąd oddali powództwo – wynika z wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieście we Wrocławiu.

W przedmiotowej sprawie pozwany był właścicielem lokalu i członkiem **wspólnoty mieszkaniowej** pozwany nie uiszczał zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz opłaty za **media** dostarczane do jego lokalu.

Pozwany zaprzestał uiszczania opłat z tego tytułu, iż zarządzający wspólnotą naruszała wobec niego swe obowiązki wynikające z ustawy i nie przedkładała mu sprawozdań z rozliczenia wg stanu wodomierzy.

Zdaniem Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie gdyż pozwany podniósł zarzut przedawnienia. Wszystkie dochodzone przez stronę powodową opłaty mają charakter świadczeń okresowych i podlegają w związku z tym 3 letniemu terminowi przedawnienia stosownie do **art. 118** kodeksu cywilnego. Kwestia okresowego charakteru tych świadczeń jest oczywista.

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 Sądu Najwyższego. Ustawodawca na mocy bezwzględnie obowiązującego przepisu nadał zaliczkom charakter świadczeń okresowych miesięcznych, płatnych z góry do 10 dnia 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. Przyjęcie dla zaliczek na koszty [zarządu nieruchomością](#) wspólną 10-letniego terminu przedawnienia jak dla świadczeń jednorazowych ewidentnie błędne. Nawet jednak gdyby nie podzielić stanowiska o przedawnieniu i tak żądanie pozwu nie zostało udowodnione ani co do zasady ani co do wysokości, więc jako nie udowodnione podlegało i tak oddaleniu w **całości**.

Sąd 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 o wysokości zaliczek.

Takie uchwały nie zostały załączone do pozwu, ani nawet do odpowiedzi na sprzeciw. Uchwały takie zostały dopiero dołączone dopiero dużo terminie zakreślonym przez sąd. 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*⁽¹⁾, 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Ww. przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący i wynika z niego, że tylko w oparciu o udział procentowy w

nieruchomości wspólnej powinna być ustalana wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

Z art. 12 ust. 2 uwl 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.

Odnosząc się natomiast do kwestii dotyczącej opłat za wodę dostarczaną do lokalu i odbioru ścieków, to same zawiadomienia dotyczące wysokości zaliczek na te opłaty i rozliczenia załączone do pozwu, w świetle zarzutów zawartych w sprzeciwie i dołączonych do niego umów dotyczących 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.

Niemniej jednak nawet w odpowiedzi na sprzeciw powód nie **podał** żadnych swych twierdzeń dotyczących **sposobu rozliczania wody** pozwanemu, choć jasno w sprzeciwie podniesiono zarzut nieudowodnienia żądania co do wysokości. 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.

Jeżeli faktycznie pozwanemu nalicza się zaliczkę wg najniższej normy zużycia, to po co jeszcze potem są rozliczenia tej zaliczki wg jakiś symulacji czy hipotetycznych odczytów. Zdaniem Sądu strona zobowiązana jest podać te twierdzenia, dowód z zeznań świadków nie może zastępować twierdzeń strony, ale je udowadniać. 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.

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. 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.

**Wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieście we Wrocławiu z dnia 19.04.2013 roku
sygn. akt IX C 467/12**

<http://www.administrator24.info/artukul/id5451,co-nowego-w-orzecznictwie-bledy-wspolnoty-przy-wykonaniu-zastepczym-przedawnienie-zaliczek-brak-rozliczenia-co-do-udzialow-i-brak-udowodnienia-rozszcen?p=2>

[Paweł Puch](#) | 07.10.2013 r.

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