

Kazus na kolokwium z zakresu prawa gospodarczego 2022 rok

Pozwem z dnia 7 października 2020 r. wniesionym do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu powód Spółdzielnia Mieszkaniowa w Poznaniu, reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł o zasądzenie od pozwanego S.O.F. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu kwoty 36.472,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w pozwie oraz zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana spółka reprezentowana przez radcę prawnego w odpowiedzi na pozew kwestionowała istnienie i wysokość żądania powoda. Pozwany przyznał, że nabył spółdzielcze własnościowe prawo do dwóch lokali położonych w Poznaniu przy ul. Dobrej 97 w Poznaniu.

Wyjaśnił, że między stronami od lat istnieje spór m.in. co do sposobu i wysokości naliczania opłat przez powoda, statusu nieruchomości lokalowych, a także metrażu lokali pozwanego. W ocenie pozwanego należące do niego lokale mają łącznie powierzchnię 162,20 m² (171,20 m² przy uwzględnieniu piwnicy), a nie jak twierdzi powód 178,47 m².

Pozwany w szczególności kwestionował:

1) wysokość naliczanych przez powoda opłat eksploatacyjnych i składek na fundusz remontowy – pozwany twierdził, że powód w sposób nieuzasadniony stosował wobec pozwanego stawki wynikające z uchwał organów spółdzielni, ponieważ uchwały te różnicowały stawki w zależności od statusu lokalu (mieszkalny/użytkowy);

2) wysokość kwoty podatku od nieruchomości – pozwany twierdził, że powód stosował błędną stawkę podatku z uwagi na nieprawidłowe przyjęcie, że lokale miały status użytkowych a nie mieszkalnych;

3) zasadność odrębnego naliczania opłaty za centralne ogrzewanie – pozwany twierdził, że koszty te wchodziły w skład opłaty eksploatacyjnej a powód w sposób nieuzasadniony naliczał opłatę podwójnie;

4) zasadność powiększenia sumy miesięcznych kosztów o kwotę podatku od towarów i usług – pozwany twierdził, że koszty te, a zwłaszcza kwota podatku od nieruchomości, nie podlegały opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, ponieważ czynność ich naliczenia nie stanowiła ani dostawy ani świadczenia usług na gruncie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, ponadto pozwany wskazywał na zwolnienie tej czynności od opodatkowania;

5) powierzchnię lokali, od której obliczane były miesięczne koszty – pozwany twierdził, że powierzchnia lokali wynikająca z księgi wieczystej i umowy sprzedaży jest błędna, przez co powód nalicza zawyżone opłaty.

Pozwany podnosił, że wystawione przez powoda faktury VAT były jedynym dowodem istnienia stosunku prawnego łączącego strony.

Pismem z dnia 26 października 2021 r. powód cofnął powództwo w części co do kwoty 1.696,77 zł. Wyjaśnił, że w innych postępowaniach o zapłatę za przedmiotowe lokale ale za inne okresy, toczących się z udziałem stron, powód zapowiedział, że nie będzie obciążać pozwanego opłatami za piwnicę o powierzchni 9 m². W konsekwencji naliczanie opłaty eksploatacyjnej, funduszu remontowego i podatku od nieruchomości następuje względem powierzchni 162,20 m² zamiast pierwotnie przyjętej 171,20 m².

Wyrokiem z dnia 15 listopada 2022 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto zasądził od pozwanego S.O.F. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Poznaniu na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu kwotę 34.775,38 zł (trzydzieści cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt pięć złotych 38/100) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) 564,06 zł od dnia 22 maja 2018 r. do dnia zapłaty,
- b) 2773,67 od dnia 21 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty,
- c) 2773,67 zł od dnia 23 lipca 2018 r. do dnia zapłaty,
- d) 2773,67 zł od dnia 21 sierpnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- e) 2773,67 zł od dnia 21 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- f) 3261,11 zł od dnia 21 września 2018 r. do dnia zapłaty,
- g) 2704,67 zł od dnia 23 października 2018 r. do dnia zapłaty,
- h) 2704,67 zł od dnia 21 listopada 2018 r. do dnia zapłaty,
- i) 2704,67 zł od dnia 21 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- j) 1385,47 zł od dnia 22 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,
- k) 1385,47 zł od dnia 21 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,
- l) 1385,47 zł od dnia 21 marca 2019 r. do dnia zapłaty,
- m) 1098,39 zł od dnia 23 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- n) 1153,01 zł od dnia 21 maja 2019 r. do dnia zapłaty,
- o) 1088,36 zł od dnia 21 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty,
- p) 3203,57 zł od dnia 23 września 2019 r. do dnia zapłaty,
- q) 580,92 zł od dnia 5 listopada 2019 r. do dnia zapłaty,
- r) 460,86 zł od dnia 7 października 2020 r. do dnia zapłaty;

Na podstawie art. 355 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie w jakim powód cofnął pozew.

W pkt. III. wyroku, na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd koszty procesu stosunkowo rozdzielił obciążając nimi powoda w 4,5% i pozwanego w 95,5% i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5033,39 zł (pięć tysięcy trzydzieści trzy złote 39/100) tytułem zwrotu kosztów procesu. Obliczając wysokość kosztów procesu Sąd uwzględnił koszty zastępstwa procesowego obu stron w kwocie 3.600 zł., koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. i opłatę od pozwu poniesioną przez powoda w kwocie 1824 zł. Powód poniósł więc koszty w wysokości 5.441 zł. $\times 95,5 \% = 5.196,16$ zł. Pozwany poniósł koszty w wysokości 3.617 zł. $\times 4,5\% = 162,77$ zł. Po odjęciu kwoty mniejszej od większej pozostała do zasądzenia na rzecz powoda kwota wskazana w pkt. III wyroku.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu były następujące okoliczności:

W dniu 7 października 2014 r. pozwany nabył spółdzielcze własnościowe prawo do 2 lokali niemieszkalnych położonych przy ul. Dobrej 97 w Poznaniu. Łączna powierzchnia lokali użytkowych pozwanego wynosi 162,20 m² i składają się na nią dwa lokale: lokal nr 6 o powierzchni 32,90 m² oraz lokal nr 8 o powierzchni 129,30 m². Do lokali przynależy nadto piwnica o powierzchni 9 m². Zgodnie z zapisami księgi wieczystej są to lokale niemieszkalne i na tej podstawie powód ustalił stawki należnych za niego opłat i doliczył podatek VAT. W księdze wieczystej nieprawidłowo wskazano łączną powierzchnię lokali (obejmującą łącznie powierzchnię lokalu i piwnicy) jako powierzchnię wynoszącą 178,47 m², treść księgi nie została sprostowana przez pozwanego.

Zgodnie ze statutem z dnia 13 sierpnia 2018 r. obowiązującym u powodowej spółdzielni, pozwany zobowiązany jest do uiszczania na rzecz powoda miesięcznego czynszu za lokal niemieszkalny oraz do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które przeznaczone jest do wspólnego korzystania przez osoby użytkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomości ustalane są na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a także na podstawie zasady rozliczenia kosztów określonych przez Radę Nadzorczą. Pozwany zobowiązany jest do uiszczania na rzecz powoda czynszu płatnego do 20. dnia każdego miesiąca. Pozwany zaprzestał regularnego i pełnego płacenia czynszu i do dnia wniesienia pozwu nie uregulował zaległości z tego tytułu wynoszącej 35.991,89 zł. Do kwoty zadłużenia dodane zostały skapitalizowane odsetki za opóźnienie w płatności.

Pozwany zaznaczył, że choć w treści umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nr Rep. A 5887/14 wpisana została powierzchnia 178,47 m², to wynikała ona z

błędnego pomiaru przedmiotowej nieruchomości, czego powód miał świadomość. Pozwany zaznaczył, że na przestrzeni lat powód wskazywał różne metraże lokali i na ich podstawie obciążał pozwanego kosztami. Podał, że dopiero od stycznia 2016 r. powód zaczął wskazywać metraż wynoszący 178,47 m². Pozwany wskazał nadto, iż w okresie objętym pozwem lokale pozwanego miały charakter mieszkalny, co potwierdzają zaświadczenia wydane przez Prezydenta Miasta Poznania. W konsekwencji powód niezasadnie obciążał pozwanego podatkiem VAT w wysokości 23% doliczanym do wysokości podatku od nieruchomości oraz do funduszu remontowego i opłat eksploatacyjnych. Pozwany podniósł również, że powód bezpodstawnie naliczał pozwanemu opłaty za centralne ogrzewanie, mimo iż zgodnie z aktem prawnym spółdzielni zawierają się one w ramach kosztów eksploatacyjnych.

Zmieniające się kwoty na poszczególnych fakturach wynikały ze zmian stawki funduszu remontowego, co następowało na podstawie uchwał spółdzielni, zmian kosztów ogrzewania budynku oraz zmian uchwał o opłatach eksploatacyjnych. Pozwany nigdy nie zaskarżył uchwał podejmowanych przez spółdzielnię ani nie składał reklamacji co do rozliczeń dokonywanych przez powoda. Nie żądał również przedstawienia kalkulacji wysokości opłat.

Spółdzielcze własnościowe prawo do ww. lokali użytkowych wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych powoda.

Obciążając pozwanego opłatami w innej wysokości, niż stawki określone w uchwałach rady nadzorczej spółdzielni na lata 2018 i 2019 powód powoływał się na uchwałę nr 182/94 z 14 lutego 1994 r., zmienioną następnie uchwałą nr 6/98 z 30 listopada 1998 r, w których określono współczynnik kosztów i uciążliwość własnościowych lokali użytkowych, o który koryguje się stawkę eksploatacyjną i odpisy na fundusz remontowy. Dla pozwanego współczynnik ten wynosił 1,5, co oznacza, że stawki określone w poszczególnych uchwałach w przypadku lokali użytkowych pozwanego należało pomnożyć przez 1,5.

Pozwany podnosił, że uchwały te naruszają przepisy prawa spółdzielczego. A brak zaskarżenia uchwał wynikał z niezajomości prawa przez członków spółdzielni i utrudniania pozwanemu przez powoda dostępu do dokumentacji spółdzielni.

W dniu 23 czerwca 2009 roku pozwany zwrócił się do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania z wnioskiem o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych numer 6 i 8 w budynku przy ul. Dobrej 97 w Poznaniu. Prezydent Miasta Poznania w dniu 26 czerwca 2009 roku wydał zaświadczenia stwierdzające, iż lokale nr 1a i 1b znajdujące się w budynku mieszkalnym przy ul. Dobrej 97 w Poznaniu są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi. W dniu 8 kwietnia 2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Poznaniu zwróciła się do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania z wnioskiem o anulowanie zaświadczeń z dnia 26 czerwca 2009 roku stwierdzających samodzielność lokali nr

6 i 8. Zaświadczenia te wydane zostały bowiem w oparciu o dokumentację w postaci projektu przebudowy ww. lokali, która nie przedstawiała stanu faktycznego lokali. Pismem z dnia 13 października 2010 r. Urząd Miasta Poznania Wydział Urbanistyki i Architektury wskazał, że wydane zaświadczenia nie mogły zostać wycofane z obrotu prawnego, bowiem nie pozwalały na to obowiązujące przepisy prawa. Pismem z dnia 19 października 2010 r. Urząd Miasta Poznania Wydział Urbanistyki i Architektury wskazał jednak, iż błędnie wydane zaświadczenia nie mogą być rozpowszechniane, a tym samym odmówił stronom wydania ich kserokopii, zaświadczenia te nie mogą również stanowić elementu legalizacji samowoli budowlanej. Pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. powód wystąpił do Urzędu Miasta Poznania Wydziału Urbanistyki i Architektury z prośbą o jednoznaczną informację o statusie lokali należących do pozwanego. W odpowiedzi pismem z dnia 10 lipca 2018 r. Urząd Miasta Poznania Wydział Urbanistyki i Architektury podał, że zaświadczenia o samodzielności lokali mieszkalnych nr 6 i 8 w budynku przy ul. Dobrej 97 wydane zostały w oparciu o dokumentację w postaci projektu przebudowy ww. lokali, która nie przedstawiała stanu faktycznego lokali, lecz wydane zaświadczenia nie mogły zostać wycofane z obrotu prawnego, bowiem nie pozwalały na to obowiązujące przepisy prawa. W konsekwencji nie można udzielić jednoznacznej informacji dot. funkcji, powierzchni i lokalizacji ww. lokali.

Pozwany nie dokonał zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokali z użytkowego na mieszkalne organowi administracji architektoniczno – budowlanej oraz nie zalegalizował zmiany sposobu użytkowania lokali w oparciu o przepisy art. 71 i 71a ustawy z 09 lipca 1994r. prawo budowlane.

W dniu 14 grudnia 2015 r. strony zawarły ugodę pozasądową, w ramach której ustalono, że wymagalna należność pieniężna powoda względem pozwanego z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie spółdzielni, tj. opłat eksploatacyjnych, opłat za fundusz remontowy podatku od nieruchomości, opłat za używanie wody i centralnego ogrzewania w okresie od października 2014 r. do listopada 2015 r. wynosi łącznie 37.722,11 zł. W ramach ugody pozwany zobowiązał się uiścić ww. należność. Jednocześnie w § 1 lit. c ugody strony wskazały, że faktyczna powierzchnia lokali pozwanego wynosi 162,20 m², a nie jak wskazano w księdze wieczystej. W § 2 ugody powód zobowiązał się natomiast do wydania pozwanemu zaświadczenia o powierzchni i położeniu lokali w terminie 7 dni.

W dniu 15 grudnia 2015 roku powód wydał zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, w którym wskazał, że pozwana spółka posiada: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr 6 położonego przy ul. Dobrej 97 o powierzchni 32,9 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr 8 położonego przy ul. Dobrej 97 o powierzchni

129,3 m². W zaświadczeniu wskazano, że lokal nr 8 może korzystać z piwnicy o powierzchni 9 m², jednak do czasu przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu we własność wyodrębnioną nie może być uznane za pomieszczenie przynależne i nie może być przedmiotem obrotu.

W dniu 28 grudnia 2015 r. pozwany złożył do depozytu notariusza kwotę 37.722,11 zł.

Pozwany od maja 2018 r. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu i przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do wyżej wskazanych lokali użytkowych.

Zgodnie z § 108 ust. 1 statutu członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni co miesięczne opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

W § 108 ust. 5 statutu wskazano zaś, że koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa ust. 1 - 4 obejmują w szczególności:

- 1) koszty administrowania i zarządu nieruchomością
- 2) koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzewania wody),
- 3) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- 4) wywozu nieczystości,
- 5) eksploatacji i remontów dźwigów, domofonów,
- 6) dostawę gazu w przypadkach, gdy lokale zaopatrzone w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
- 7) skreślony
- 8) podatek od nieruchomości oraz inne podatki i opłaty wynikające z obowiązujących przepisów,
- 9) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
- 10) opłaty za bezumowne korzystanie z gruntów,
- 11) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- 12) odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy.

Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 - 4 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni (wyodrębnionych nieruchomości) - § 108 ust. 6 statutu.

Opłaty, o których mowa w § 108 Statutu, powinny być uiszczane z góry do dnia 20 każdego miesiąca (§ 109 ust. 1 statutu).

Zgodnie natomiast z § 117⁴ ust. 2 statutu uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m², powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).

Pozwany nie uiścił opłat należnych spółdzielni za korzystanie z przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokali użytkowych za okres od miesiąca maja 2018 r. do listopada 2019 r.

Powód wystawił wobec pozwanego z tytułu opłat za użytkowanie lokali nr 6 i 8 następujące faktury VAT, obejmujące opłatę eksploatacyjną, fundusz remontowy, podatek od nieruchomości oraz opłatę za ogrzewanie:

1. fakturę nr FV-000261/2018 za maj 2018 roku na kwotę 2.734,81 zł,
2. fakturę nr FV-000314/2018 za czerwiec 2018 roku na kwotę 2.892,74 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0002/10/21 do kwoty 2.773,67 zł,
3. fakturę nr FV-000372/2018 za lipiec 2018 roku na kwotę 2.892,74 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0003/10/21 do kwoty 2.773,67 zł,
4. fakturę nr FV-000454/2018 za sierpień 2018 roku na kwotę 2.892,74 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0004/10/21 do kwoty 2.773,67 zł,
5. fakturę nr FV-000511/2018 za wrzesień 2018 roku na kwotę 2.892,74 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0005/10/21 do kwoty 2.773,67 zł,
6. fakturę nr FV-000567/2018 za październik 2018 roku na kwotę 2.823,74 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0006/10/21 do kwoty 2.704,67 zł,
7. fakturę nr FV-000623/2018 za listopad 2018 roku na kwotę 2.823,74 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0007/10/21 do kwoty 2.704,67 zł,
8. fakturę nr FV-000678/2018 za grudzień 2018 roku na kwotę 2.823,74 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0008/10/21 do kwoty 2.704,67 zł,
9. fakturę nr FV-000031/2019 za styczeń 2019 roku na kwotę 2.830,42 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0010/10/21 do kwoty 2.710,99 zł,
10. fakturę nr FV-000086/2019 za luty 2019 roku na kwotę 2.830,42 zł,
11. fakturę nr FV-000141/2019 za marzec 2019 roku na kwotę 2.830,42 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0011/10/21 do kwoty 2.710,99 zł,
12. fakturę nr FV-000200/2019 za kwiecień 2019 roku na kwotę 2.286,48 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0012/10/21 do kwoty 2.167,07 zł,
13. fakturę nr FV-000257/2019 za maj 2019 roku na kwotę 2.414,06 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0013/10/21 do kwoty 2.286,35 zł,

14. fakturę nr FV-000313/2019 za czerwiec 2019 roku na kwotę 2.414,06 zł, skorygowaną następnie fakturą VAT nr KUZ/0014/10/21 do kwoty 2.286,35 zł.

Powód wystawił nadto pozwanemu następujące faktury VAT tytułem kosztów dostarczenia wody:

1. fakturę VAT nr FV-000412/2018 za okres od 1 czerwca 2017 r. do 31 maja 2018 r. na kwotę 3.261,11 zł,
2. fakturę VAT nr FV-000407/2019 za okres od 1 czerwca 2018 r. do 31 maja 2019 r. na kwotę 3.203,57 zł.

Powód wszystkie faktury wobec pozwanego wystawiał na kwoty brutto, doliczając do kwoty netto należny podatek VAT po stawce 23%.

Powód w dniu 20 czerwca 2018 r. zwrócił się do Dyrektora Krajowej Administracji Skarbowej z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku od towarów i usług w zakresie opodatkowania czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od podmiotów posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz opodatkowania czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od pomiotów dysponujących lokalami użytkowymi na podstawie umowy najmu. W wydanej na skutek złożonego wniosku przez Dyrektora Krajowej Administracji Skarbowej interpretacji indywidualnej z dnia 24 września 2018 r. uznano, iż opodatkowanie czynności, za które Spółdzielnia pobiera opłaty od podmiotów posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego jest prawidłowe.

Pismem z dnia 27 lutego 2018 r. powód zawiadomił mieszkańców budynku przy ul. Dobrej 97 w Poznaniu, że w związku z uchwałą Rady Nadzorczej RN 01/01/2018 z dnia 29 stycznia 2018 r. wypowiada dotychczasową stawkę funduszu remontowego w wysokości 2,50 zł/m² i poinformował, że z dniem 1 czerwca 2018 r. będzie ona wynosiła 3,00zł/m².

Pismem z dnia 27 lutego 2018 r. powód zawiadomił pozwanego, że w związku z uchwałą Rady Nadzorczej RN 01/03/2018 z dnia 26 lutego 2018 r. wypowiada dotychczasową stawkę funduszu remontowego w wysokości 3,75 zł/m² i poinformował, że z dniem 1 czerwca 2018 r. będzie ona wynosiła 4,50 zł/m².

Zgodnie z § 11 ust. 9 regulaminu rozliczeń za centralne ogrzewanie, podgrzewanie wody użytkowej i zimną wodę, wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do spółdzielni w formie pisemnej w terminie do 21 dni od daty doręczenia rozliczeń. Spółdzielnia lub firma rozliczająca miała udzielić odpowiedzi w terminie 30 dni od daty zgłoszenia reklamacji.

Pozwany wielokrotnie m.in. pismami z dnia 7 lutego 2017 r. i 3 kwietnia 2018 r. zwracał się do powoda o dokonanie korekty faktur VAT, w szczególności o sprostowanie błędnej

powierzchni lokali należących do pozwanego ze 178,47 m² na 162,20 m² oraz kwestionował traktowanie ww. lokali jako niemieszkalnych.

Pismem z dnia 29 września 2020 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 36.472,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie 3 dni. Pozwany odebrał przedmiotowe pismo w dniu 1 października 2020 r.

Powód prawidłowo doliczał kwotę podatku od towarów i usług do sumy miesięcznych kosztów utrzymania oraz prawidłowo obliczał wysokość podatku od nieruchomości, którym obciążony był pozwany w ramach comiesięcznych kosztów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z powołanych wyżej dokumentów, wydruków i kserokopii dokumentów.

Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 244 i 245 k.p.c. Strony nie kwestionowały prawdziwości złożonych do akt sprawy dokumentów, ani tego, że zawarte w nich oświadczenia osób, które je podpisały od nich pochodzą, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

Za wiarygodne Sąd uznał również wydruki i dane zgromadzone w aktach szkody na podstawie art. 243¹ i 309 k.p.c. przyjmując, że odzwierciedlają one treść rzeczywistych danych. Żadna ze stron nie podniosła zarzutu niezgodności tych danych z rzeczywistym stanem rzeczy.

Jako pełnomocnik pozwanego proszę sporządzić opinię o zasadności albo bezzasadności apelacji.

Należy założyć, że pełnomocnik pozwanego złożył w stosownym terminie wnioski o sporządzenie na piśmie i doręczenie uzasadnienia odnośnie całości wyroku, które doręczono mu wraz z odpisem wyroku tydzień przed datą sporządzenia opinii.

Należy również założyć, że strony zostały prawidłowo pouczone o wszystkich przysługujących im uprawnieniach i ciążących na nich obowiązkach. Nadto należy założyć, że sąd był właściwy i orzekał w należytych składzie, a wyrok został prawidłowo podpisany. Na rozprawie byli obecni pełnomocnicy stron, którzy wygłosili mowy końcowe. Byli też oni obecni podczas ogłoszenia wyroku i podania jego ustnych motywów.