

Sygnatura akt III C 356/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 26 kwietnia 2017 r.

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

Przewodniczący:SSR Joanna Suhecka

Protokolant:sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy z powództwa P. F.

przeciwko G. M.

- o roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, nakazanie i zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie nakazania pozwanej G. M. przeprowadzenie remontu balkonu;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie.

Sygn. akt III C 356/16

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 kwietnia 2017r. wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 7 marca 2016r. powód P. F. wniósł o nakazanie pozwanej G. M. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń oraz zasądzenie na jego rzecz kwoty 1500 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że od 2014r. występują zacieki na suficie jego mieszkania, woda przedostaje się od strony mieszkania pozwanej, które znajduje się bezpośrednio nad jego mieszkaniem. Pozwana odmawia usunięcia awarii. Do pozwu zostały dołączone wydruki zdjęć oraz korespondencja między stronami.

Zarządzeniem z dnia 28 kwietnia 2016r. powód został zobowiązany do uzupełnienia braków formalnych poprzez wskazanie, w jaki sposób żąda nakazania pozwanej przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń oraz z jakiego tytułu wnosi o zasądzenie kwoty 1500 zł.

W odpowiedzi powód wskazał, że pozwana ma wyłączne prawo do użytkowania części wspólnej nieruchomości w postaci balkonu przyległego do jej mieszkania. Należy umożliwić specjalistom dostęp do balkonu w celu usunięcia nieszczelności oraz zobowiązać pozwanej do takiego użytkowania balkonu, aby w przyszłości nie występowały uszkodzenia. Kwota 1500 zł odpowiada szacunkowemu kosztowi naprawy zalanego sufitu.

Zarządzeniem z dnia 15 czerwca 2016r. powód ponownie został zobowiązany do dalszego sprecyzowania żądania w sposób w zarządzeniu wskazany.

W odpowiedzi powód wskazał, iż wnosi o nałożenie na pozwaną obowiązku znalezienia źródła przecieku i przeprowadzenia remontu balkonu i ścian przyległych, aby zapobiec dalszemu przenikaniu wody oraz zobowiązanie pozwanej do okresowego dokonywania prac konserwacyjnych balkonu i reagowania na zgłaszane awarie. Podał, że

kwoty 1500 zł domaga się tytułem odszkodowania mającego na celu pokrycie kosztów usunięcia skutków zalania w jego mieszkaniu.

W piśmie z dnia 6 czerwca 2016r. powód wskazał, że pozwana dokonała w sierpniu 2016r. remontu balkonu przywracając stan pierwotny.

Zarządzeniem z dnia 11 października 2016r. powód został zobowiązany do wskazania, czy wobec informacji, że remont balkonu został przeprowadzony cofa pozew w zakresie nakazania pozwanej przeprowadzenia remontu. Nadto powód został pouczone między innymi o treści art. 6 k.c., art. 206 § 2 k.p.c., art. 207 k.p.c., art. 217 k.p.c., art. 229 k.p.c., art. 230 k.p.c., art. 232 k.p.c. Powód otrzymał korespondencję w dniu 25 października 2016r.

Pismem z dnia 28 października 2016r. powód cofnął pozew w zakresie nakazania wykonania prac remontowych balkonu, w pozostałej części podtrzymał żądania.

Pismem z dnia 5 stycznia 2017r. pozwana złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że powód nie podjął żadnych prób ustalenia źródła zawilgocenia w jego mieszkaniu poza kierowaniem wobec niej bezpodstawnych żądań. Powód nie wykazał, aby stan zawilgocenia pozostawał w związku z jej działaniem lub zaniechaniem. Dalej pozwana podniosła, że budynek został wykonany wadliwie i przez lata podejmowała próby zabezpieczenia balkonu i ścian przed zawilgoceniem. Koszty naprawy winny zostać usunięte poprzez utworzenie funduszu remontowego i przeznaczenie jego środków na ten cel, lecz powód stale sprzeciwia się dokonywaniu wpłat na taki fundusz. W sierpniu 2016r. dokonała kolejnego remontu balkonu, którego koszt został za zgodą czterech właścicieli rozdzielony w stosunku do udziałów w częściach wspólnych budynku. Powód odmówił partycypacji w tych kosztach. Wcześniej ponosiła z własnych środków koszty napraw i konserwacji balkonu. Obowiązek w tym zakresie spoczywał na podmiocie, który wybudował budynek, jednak obecnie podmiot ten już nie istnieje. Pozwana podkreśliła, że nie może ponosić konsekwencji wad budynku.

Zarządzeniem z dnia 27 stycznia 2017r. został wyznaczony termin rozprawy na dzień 26 kwietnia 2017r. Powód otrzymał zawiadomienie o terminie w dniu 6 marca 2017r.

Pismo powoda z dnia 9 marca 2017r. zostało zwrócone na podstawie art. 207 § 7 k.p.c.

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2017r. pozwana wskazała, że powód zgłaszał ubezpieczycielowi szkodę i prawdopodobnie otrzymał odszkodowanie, którego dochodzi obecnie od niej w niniejszym postępowaniu. Pozwana wniosła o zasądzenie od powoda na jej rzecz kwoty 1155,42 zł wraz z odsetkami tytułem części kosztów poniesionych przez nią na usunięcie wady balkonu. Roszczenie to zostało wyłączone i przekazane do odrębnego rozpoznania (zarządzeniem z dnia 26 kwietnia 2017r.). Nadto pozwana podtrzymała swoją argumentację, że nie ponosi winny za zalanie mieszkania powoda, oraz że wszyscy właściciele winni poprzez wpłaty na fundusz remontowy pokrywać koszt niezbędnych remontów części wspólnej budynku.

Na rozprawę w dniu 26 kwietnia 2017r. powód stawił się z pełnomocnikiem w osobie adwokata, któremu udzielił umocowania do reprezentowania go w sprawie w dniu 24 kwietnia 2017r. Pełnomocnik powoda złożył pismo, w którym wniósł o dopuszczenie dowodów z zeznań świadka, przesłuchania powoda oraz dopuszczenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy budowlanego na okoliczność adekwatności związku przyczynowego między zaniechaniem pozwanej w zakresie nieprzeprowadzenia koniecznego remontu balkonu a powstaniem szkody w majątku powoda, przyczyn powstania szkody, jej zakresu i rozmiaru. W piśmie wskazano, że powód do tej pory nie miał możliwości ustosunkowania się do pisma pozwanej z dnia 3 kwietnia 2017r., w którym zostały podniesione nowe okoliczności dotyczące uzyskania odszkodowania od ubezpieczyciela. Zaznaczył, że jego sprzeciw wobec dokonywania wpłat na fundusz remontowy pozostaje bez znaczenia dla sprawy nie zostały bowiem podjęte uchwały, które byłyby dla powoda wiążące, a nadto to pozwana winna usuwać skutki zawilgoceń, gdyż posiada wyłączne prawo korzystania z balkonu.

Pozwana wniosła o oddalenie wniosków dowodowych powoda.

### **Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:**

Powód P. F. i pozwana G. M. zamieszkują w budynku przy ul. (...) w S.. W budynku tym znajdują się cztery lokale mieszkalne stanowiące odrębny przedmiot własności. Właścicielem lokalu nr (...) jest pozwana. Lokal nr (...) należy do powoda. Lokal pozwanej położony jest nad lokalem powoda, przylega do niego balkon.

Niesporne, a nadto wydruk z księgi wieczystej k. 57-69, wyrok zaoczny k. 56

W lokalu powoda dochodzi do zawilgoceń, na suficie występują zacieki. Powód zgłaszał szkodę swojemu ubezpieczycielowi (...) S.A. w W.. Wielokrotnie też kierował do pozwanej pisma obarczając ją winą na występujące zalania. Domagał się, aby pozwana ustaliła przyczynę zalania i usunęła nieszczelności. W piśmie z dnia 5 lipca 2015r. skierowanym do powoda pozwana zaprzeczyła, aby ponosiła odpowiedzialność za istniejącą sytuację. Wskazała, że budynek został wykonany wadliwie, a jedną z wad jest nieprawidłowe uszczelnienie balkonu. Podała, iż podmiot będący wykonawcą nie istnieje, wobec czego musiała wielokrotnie pokrywać koszty prac balkonów, które nie przynosiły trwałych efektów. Ściany w pokojach jej mieszkania również są zawilgocone. Wskazała, że niezbędne jest utworzenie funduszu remontowego, z którego byłyby pokrywane koszty takich napraw. W dalszej korespondencji każda ze stron podtrzymała swoje stanowisko.

Dowód: wydruki zdjęć k. 4-8; pismo z dnia 30 stycznia 2014r. k. 80; pisma powoda k. 9- 11,17-18, k. 20 pismo pozwanej k. 14-16, 19, 21-22

Na zlecenie pozwanej została wykonana opinii techniczna, w której po dokonaniu odkrywek stwierdzono, że występujące zawilgocenia powstały na skutek przesiąkania wody opadowej przez fugi w poziomej warstwie ceramicznej i przez warstwę izolacji przeciwwodnej (wykonanej wadliwie tj. bez koniecznego wywinięcia papy i folii) do betonu konstrukcyjnego tarasu i poprzez podciąganie kapilarne powodowała niszczenie ścian. W sierpniu 2016r. zostały wykonane prace remontowe na balkonie przylegającym do mieszkania pozwanej. Koszt prac wyniósł 4.834,39 zł. Przed ich rozpoczęciem pozwana zwracała się do pozostałych właścicieli lokali o przekazanie zaliczek na pokrycie kosztów remontu. Powód odmówił dokonania wpłaty.

Dowód: opinia k. 88 i nast.; rozliczenie kosztów k. 55, pismo z dnia 6 sierpnia 2016r. k. 54

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powód w niniejszym postępowaniu dochodził roszczenia z tytułu odszkodowania oraz nakazania pozwanej podejmowania czynności mających na celu zapobieżenie występowania szkody w mieniu powoda w przyszłości.

Podstawę roszczenia pieniężnego stanowił art. 415 k.c. Zgodnie z jego treścią, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. W świetle treści tego przepisu przesłanki roszczenia o odszkodowanie są następujące: istnienie szkody, działanie lub zaniechanie drugiej osoby, zawinione oraz bezprawne zachowanie tej osoby, związek przyczynowy między tym zachowaniem a szkodą. Ich wykazanie spoczywa na tym, kto dochodzi odszkodowania. W zakresie roszczeń o nakazanie wskazać należy, iż warunkiem ich uwzględnienia jest istnienie ustawowego lub umownego obowiązku wykonania czynności objętych żądaniem.

Powód w uzasadnieniu roszczeń podnosił, że pozwana obowiązana jest utrzymywać balkon w należytym stanie i wykonywać remonty zapobiegające uszkodzeniom w budynku a to dlatego, że balkon ten przynależy do jej mieszkania i jest ona jego wyłącznym użytkownikiem. Z argumentami tymi nie do końca można się zgodzić. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym 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. Kryterium dostępności do

danej części budynku nie przesądza o tym, czy na konkretnym właścicielu czy na wszystkich właścicielach spoczywa obowiązek utrzymania. Przedmiotem odrębnej własności lokalu własności jest niejako przestrzeń mieszcząca się w granicach wyznaczonych przez ściany, stropy i podłogi wraz z warstwą tych elementów konstrukcyjnych znajdującą się wewnątrz, a przy tym jako elementy elewacji są one wspólne między sąsiadującymi ze sobą właścicielami lokali. Dlatego należy wnosić, że poszczególni właściciele są odpowiedzialni za należyte utrzymanie swojego lokalu wewnątrz, natomiast utrzymanie stropów i ścian jako elementu konstrukcji budynku leży w interesie wszystkich członków wspólnoty. W oparciu o art. 13 ust. 1 ustawy trzeba wyprowadzić wniosek, że za stan techniczny poszczególnych lokali odpowiadają jego właściciele, natomiast za stan całego budynku wszyscy członkowie wspólnoty. Zdaniem Sądu balkon jest elementem konstrukcyjnym budynku, wpływa na wygląd jego elewacji i w tym zakresie jest częścią wspólną budynku. Braki w zakresie remontu balkonów mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, jak i przypadkowych przechodniów, oraz co skutkować zniszczeniem budynku. Dlatego koszt tego remontu obciąża więc wszystkich współwłaścicieli, nawet tych, których mieszkania nie są wyposażone w balkony.

Powyższe nie wyklucza możliwości wystąpienia odpowiedzialności danego właściciela za ewentualne uszkodzenia konstrukcji mające źródło w jego lokalu mieszkalnym lub niewłaściwego użytkownika balkonu. Opierając się jednak tylko na twierdzeniach powoda nie sposób przyjąć, iż zalania występujące w lokalu powoda są skutkiem działań pozwanej. Powód bowiem obowiązki jakie przypisywał pozwanej wiązał wyłącznie z faktem, że balkon przylega do jej mieszkania i posiada ona wyłączne uprawnienie do korzystania z niego. Powód w żaden sposób nie odnosił się do argumentów podnoszonych przez pozwaną w korespondencji skierowanej do niego w odpowiedzi na wezwania, iż przyczyną istniejącego stanu są wady budynku. Z jego pism wynika, iż ignorował zarzuty pozwanej, a jednocześnie nie podjął żadnej próby ustalenia przyczyn nieszczelności balkonu. Trudno w tej sytuacji przyjąć, iż przekonanie powoda o odpowiedzialności pozwanej za uszkodzenia jego lokalu, było obiektywnie usprawiedliwione i oparte na uzasadnionych podstawach.

W niniejszym postępowaniu brak było podstaw do uwzględnienia roszczeń powoda z tego względu, iż powód nie wykazał przesłanek roszczenia odszkodowawczego jak również okoliczności uzasadniających nałożenia na nią obowiązków w zakresie remontu balkonu i okresowych prac konserwacyjnych.

Wskazać należy, iż sąd dokonuje ustaleń faktycznych na podstawie dowodów zaoferowanych przez strony, w oparciu o ten materiał ocenia, które z twierdzeń stron zasługują na uwzględnienie. Sąd nie jest natomiast zobowiązany do prowadzenia z własnej inicjatywy postępowania wyjaśniającego czy poszukiwania dowodów w celu rozstrzygnięcia istniejących wątpliwości. W procesie cywilnym ciężar dowodzenia ciąży na stronach (art. 3 k.p.c., 232 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej z nich, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Ustawodawca w art. 232 zd. drugim k.p.c. przewidział możliwość dopuszczenia dowodu z urzędu, jednakże regulację tę należy interpretować przy uwzględnieniu ogólnej reguły dowodzenia. Skorzystanie przez sąd z uprawnienia dopuszczenia dowodu z urzędu, którego wprowadzenie było uzasadnione postulatem dążenia do wykrycia przez sąd prawdy obiektywnej, winno zatem nastąpić jedynie w celu uzupełnienia materiału dowodowego, nie może zaś sprowadzać się do zastępowania stron w obowiązku udowodnienia podnoszonych faktów. Możliwość dopuszczenia dowodu z urzędu ograniczona jest do sytuacji szczególnych i nie może skutkować wyręceniem strony z obowiązku przedstawiania dowodu, a tym samym godzić w zasadę kontradyktoryjności i równości stron w procesie. Sąd jest arbitrem, który – co do zasady - nie powinien angażować się w stymulowanie kierunku postępowania dowodowego sprawach.

W niniejszej sprawie aż do rozprawy wyznaczonej w celu rozpoznania powództwa, powód nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych, które pozwoliłyby na wyjaśnienie okoliczności spornych, istotnych dla rozstrzygnięcia, złożył bowiem jedynie wydruki zdjęć ze swojego mieszkania oraz korespondencję między stronami. Dowody te oczywiście nie pozwalały na ustalenie, jaka jest przyczyna zacieków oraz jaką szkodę powód poniósł.

Twierdzenie strony nie jest dowodem, lecz musi zostać udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Nie wymagają dowodu jedynie fakty notoryjne (art. 228 k.p.c.), przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną (art. 229 k.p.c.), objęte domniemaniami, które nie mogą być obalone. Sąd może ponadto uznać za przyznane fakty,

jeżeli strona nie wypowie się co do twierdzeń drugiej strony o tych faktach (art. 230 k.p.c.), może też uznać za ustalone fakty, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne - art. 231 k.p.c.). Regułą odnoszącą się do rozkładu ciężaru dowodu jest to że fakty, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie powinny w zasadzie dowieść powód, chyba że konkretny przepis prawa poprzez domniemanie zwalnia go z tego obowiązku.

Z kolei dowody zgłoszone na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2017r. były oczywiście spóźnione i to w stopniu rażącym, a z uwagi na to, że ich dopuszczenie istotnie wydłużyłoby rozpoznanie sprawy oraz nie występowały inne szczególne okoliczności uzasadniające ich dopuszczenie mimo złożenia po terminie, wykluczonym było prowadzenie postępowania dowodowego zgodnie z ich treścią.

Zgodnie z art. 217 § 1 k.p.c. strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Stosownie do art. 217 § 2 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Dalsze pisma przygotowawcze może nastąpić w warunkach przewidzianych w § 3 tj. w wykonaniu zarządzenia przewodniczącego lub postanowienia sądu.

Przytoczone regulacje przewidujące pominięcie przez sąd spóźnionych twierdzeń i dowodów zostały wprowadzone nowelizacją z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 233, poz. 1381), która weszła w życie w dniu 3 maja 2012 r. i opierają się na przyznaniu dyskrecjonalnej władzy sędziego w zakresie dopuszczalności przyjęcia spóźnionych twierdzeń i dowodów.

Stwierdzić zatem należy, że jakkolwiek do momentu zamknięcia rozprawy strona może zgłaszać twierdzenia i dowody, to prawo to nie ma charakteru bezwzględnego i nie wiąże sądu w każdym przypadku. Uwzględnieniu podlegają twierdzenia i dowody, które nie są spóźnione. Za spóźnione należy uznać wszystkie te twierdzenia i dowody, które nie zostały zgłoszone w pierwszym piśmie procesowym strony tj. odpowiednio w pozwie lub odpowiedzi na pozew, ewentualnie w dalszym piśmie przygotowawczym złożonym na podstawie zarządzenia przewodniczącego lub postanowienia sądu. Brak podstaw do uznania za spóźnione twierdzeń i dowodów, które wprawdzie nie zostały zgłoszone w powyższych pismach, lecz dlatego że dotyczą okoliczności lub dowodów powstałych później. Strona winna co najmniej uprawdopodobnić późniejsze powstanie okoliczności i dowodów, jeśli chce się na nie powołać.

Twierdzenia i dowody mimo ich zgłoszenia z opóźnieniem podlegają uwzględnieniu w trzech przypadkach. Po pierwsze, gdy strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich bez swojej winy np. gdy dowiedziała się o ich istnieniu w późniejszym czasie, już po złożeniu pozwu, odpowiedzi na pozew, czy pisma przygotowawczego złożonego na podstawie zarządzenia przewodniczącego lub postanowienia sądu, a dochowując należytej staranności wcześniej wiedzy takiej uzyskać nie mogła. Drugi przypadek obejmuje sytuację, gdy uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy tj. nie doprowadzi do istotnego jej wydłużenia. Przykładem jest zgłoszenie dowodu z dokumentu, który może zostać przeprowadzony na najbliższej zaplanowanej rozprawie, czy na rozprawie, na której dowód ten został zgłoszony. Po trzecie uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów może nastąpić wówczas, gdy występują inne, wyjątkowe okoliczności. Przypadek ten opiera się na przyznaniu sądowi uprawnienia do indywidualnej oceny sprawy i podjęcia decyzji co do toku postępowania z pominięciem ogólnych regulacji dotyczących koncentracji materiału dowodowego mając na względzie konkretne elementy rozpatrywanego przypadku i wobec przekonania, że zasługują one na potraktowanie ich w sposób szczególny. O tym, czy dany przypadek jest szczególny, wyjątkowy może przemawiać charakter roszczenia, okoliczności w jakich powstało, przyczyny dochodzenia go przed sądem, a także przyczyny późniejszego zgłoszenia twierdzeń i dowodów.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie zaistniał żaden z wyjątków przewidzianych w art. 217 § 2 k.p.c. i art. 207 § 6 k.p.c. który pozwalałby na uwzględnienie spóźnionych dowodów zgłoszonych przez powoda na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2017r.

Przede wszystkim podkreślić należy, że powód o treści przytoczonych wyżej przepisów został pouczony w piśmie, które otrzymał 25 października 2016r. Od tego czasu winien mieć świadomość obowiązku zgłoszenia dowodów w celu wykazania swoich twierdzeń i zasadności roszczeń. Jeśli powód miał jakieś wątpliwości co do treści pouczeń mógł zwrócić się do sądu z wnioskiem o udzielenie dodatkowych wyjaśnień. Wskazać przy tym trzeba, że powód został również pouczony o możliwości ustanowienia pełnomocnika procesowego. Powód mógł również bez udzielania pełnomocnictwa skorzystać z porady prawnej adwokata lub radcy prawnego, a także zwrócić się do sądu o ustanowienie pełnomocnika z urzędu jeśli z uwagi na stan majątkowy nie byłby w stanie pokryć kosztów wynagrodzenia pełnomocnika z wyboru. Nie mniej jednak powód miał dostatecznie dużo czasu, aby podjąć czynności w celu należytego przygotowania się do przyszłej rozprawie, tym bardziej, że została ona wyznaczona dopiero po uzyskaniu stanowiska pozwanej, zarządzeniem z dnia 27 stycznia 2017r. na dzień 26 kwietnia 2017r. Powód otrzymał zawiadomienie o tym terminie w dniu 6 marca 2017r. Tymczasem powód pozostał całkowicie bierny w zakresie obowiązku podjęcia inicjatywy dowodowej, a umocowania dla adwokata do reprezentowania go w sprawie udzielił dopiero na dwa dni przed rozprawą w żaden sposób nie wyjaśniając dlaczego dopiero bezpośrednio przed rozprawą podjął te czynności. Wcześniej powód złożył jedynie pismo z dnia 9 marca 2017r., które jednak nie zawierało żadnych wniosków dowodowych, wobec czego jako złożone z naruszeniem art. 207 § 7 k.p.c. podlegało zwrotowi. W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd umożliwił złożenie przez pozwaną pisma z dnia 3 kwietnia 2017r. mając na względzie, że w piśmie tym pozwana zawarła wniosek dowodowy dotyczący wysokości poniesionej przez powoda szkody, a nadto uwzględniając, że zostało ono złożone w uzupełnieniu odpowiedzi na pozew, natomiast powód miał możliwość pełnego przedstawiania swojego stanowiska, twierdzeń i wniosków składając kilka pism precyzujących żądanie.

Powyższe prowadzi, że powód nie przygotował się należyście do wyznaczonej rozprawy oraz uniemożliwił jej zaplanowanie w sposób umożliwiający przeprowadzenie dowodów choćby o charakterze osobowym.

Zdaniem Sądu nie występują żadne okoliczności, które uzasadniałyby uwzględnienie wniosków dowodowych zgłoszonych z rażącym opóźnieniem na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2017r. Okolicznością tego rodzaju nie jest fakt, iż do sprawy wstąpił pełnomocnik powoda, a wcześniej powód działał nie korzystając z fachowej pomocy prawnej. Konsekwencje zbyt późnego ustanowienia pełnomocnika procesowego winien ponosić powód, gdyż to jego rzeczą było przygotowanie się do procesu, który zainicjował. Powód w żaden sposób nie usprawiedliwił swojej beczynności i tego, że dopiero na dwa dni przed wyznaczoną rozprawą udzielił pełnomocnictwa adwokatowi. Usprawiedliwieniem dla tak późnego złożenia dowodów nie było to, że dotychczas powód nie mógł wypowiedzieć się do pisma pozwanej z dnia 3 kwietnia 2017r., albowiem obowiązek zgłoszenia dowodów istniał znacznie przed wskazanym pismem pozwanej, (najpóźniej z chwilą sprecyzowania roszczeń), zaś zakres zgłoszonych wniosków dowodowych na rozprawie znacznie wykraczał poza zakres nowych twierdzeń pozwanej zawartych w tym piśmie. Co więcej powód w żaden sposób nie odniósł się do nowych zarzutów zawartych w piśmie pozwanej z dnia 3 kwietnia 2017r. iż otrzymał odszkodowanie na pokrycie kosztów usunięcia zacieków w jego mieszkaniu. Także charakter żądania i pozostałe okoliczności sprawy nie są tego rodzaju, aby kwestię terminowego zgłoszenia dowodów potraktować w sposób odmienny. Zdaniem Sądu żadne szczególnie okoliczności związane z przedmiotem roszczenia nie występują tym bardziej, że powód w istocie w żadnym zakresie nie podjął adekwatnej do twierdzeń inicjatywy dowodowej od wytoczenia powództwa aż do rozprawy. Nie było też żadnych przeszkód, aby dowody te zostały zgłoszone wcześniej, jak również żeby wcześniej powód skorzystał z pomocy prawnej.

Z powyższych przyczyn Sąd pominął spóźnione dowody.

Na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. umorzeniu podlegało postępowanie w zakresie nakazania pozwanej dokonania remontu balkonu, gdyż w tej części powód cofnął pozew.

W pozostałym zakresie powództwo jako niewykazane podlegało oddaleniu.