

Sygn. akt: I C 270/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2019 r. w G.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) IV 47 w G.**

przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt: I C 270/19

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) IV 47 w G. wniosła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 13.461,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 maja 2018r. do dnia zapłaty tytułem rozliczenia zużycia zimnej wody za okres od 1 lipca 2016r. do 31 grudnia 2016r., wskazując, że pozwana spółka nie dopełniła obowiązku opomiarowania lokalu.

(pozew k. 4-5, pismo procesowe k. 41)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że lokal (...), którego pozwana była właścicielem, był opomiarowany wspólnym licznikiem z lokalem (...), którego właścicielem był J. K.. Taka sytuacja miała miejsce do czerwca 2017r., gdy pozwana zamontowała własny licznik. Pozwana zakwestionowała również wartość dowodową prywatnej opinii sporządzonej na zlecenie powoda, a także zarzuciła powodowi nieudowodnienie, jak kształtowało się zużycie wody w budynku.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 59-64)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W okresie od maja 2015r. do 2019r. pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. była właścicielką lokalu użytkowego U-4 położonego w budynku przy ul. (...) IV 47 w G.. W lokalu tym powódka zamierzała

prowadzić działalność gastronomiczną. Przedmiotowy lokal spółka nabyła od J. K., który w październiku 2014r. zakupił przedmiotowy lokal oraz lokal użytkowy U-3 od Agencji Mienia Wojskowego. Wcześniej lokale (...) stanowiły jeden większy lokal użytkowy.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o zeznania świadka J. K. płyta CD k. 106, przesłuchanie S. Ż. w charakterze strony pozwanej płyta CD k. 130)

W chwili zakupu ww. lokali użytkowych przez J. K. oba lokale były opomiarowane jednym wodomierzem, który znajdował się w lokalu (...). W latach 2014-2015 zużycie wody było rozliczane wspólnie dla obu lokali.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: zeznania świadka J. K. płyta CD k. 106, zeznania świadka G. S. płyta CD k. 121, przesłuchanie S. Ż. w charakterze strony pozwanej płyta CD k. 130, przesłuchanie M. T. w charakterze strony powodowej płyta CD k. 121)

Członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej uchwałą nr 7/09/2014 przyjęli Regulamin rozliczania zimnej wody. Wedle § 1 ust. 3 rozliczenie zużycia wody odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy głównych zasilających budynek i wodomierzy lokalowych, w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Zgodnie z § 4 ust. 5 w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, właściciel lokalu zostanie obciążony m.in. obowiązkiem pokrycia kosztów nadwyżki zużycia wody wynikających z różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych za cały okres rozliczeniowy, jeżeli taka różnica nastąpi.

(dowód: Regulamin rozliczania zimnej wody k. 83-86)

W okresie od listopada 2015r. do maja 2016r. (z przerwami) w lokalu (...) były prowadzone prace remontowe polegające na: zбиiciu tynków na ścianach, zбиiciu kafli z podłóg, wywozie gruzu, dostarczeniu materiałów budowlanych (płyt (...), konstrukcji stalowych). Pracownicy firmy remontowej nie wykonywali żadnych prac wymagających stosowania wody, a wodę użytkowali w celach sanitarnych (np. spuszczenie wody w toalecie, umycie rąk) i do celów konsumpcyjnych (np. zrobienie herbaty). Prace trwały około 30 dni roboczych i wykonywało je 3 robotników.

(dowód: zeznania świadka G. S. płyta CD k. 121, przesłuchanie S. Ż. w charakterze strony pozwanej płyta CD k. 130)

Powodowa wspólnota mieszkaniowa nie wyrażała zgody na prowadzenie w spornym lokalu użytkowym U-4 działalności gastronomicznej. Powódka utrudniała pozwanej dostęp do części wspólnych (wejście na dach, dostęp do podwórza, wydanie pilota do bramy), a także odmówiła wydania dokumentów m.in. Regulaminu rozliczania wody.

(dowód: zeznania świadka M. P. płyta CD k. 121, przesłuchanie S. Ż. w charakterze strony pozwanej płyta CD k. 130)

Z uwagi na brak zgody powoda, pozwana spółka nie podjęła działalności gospodarczej w lokalu (...) w okresie 2015-2019 i lokal stał pusty.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o zeznania świadka J. K. płyta CD k. 106, przesłuchanie S. Ż. w charakterze strony pozwanej płyta CD k. 130)

Po rozliczeniu zużycia zimnej wody za drugie półrocze 2016r. administrator wspólnoty stwierdził znaczną różnicę pomiędzy wskazaniem zużycia wody na liczniku głównym a sumą wskazań wodomierzy znajdujących się w poszczególnych lokalach.

(dowód: zeznania świadka R. J. płyta CD k. 106, przesłuchanie M. T. w charakterze strony powodowej płyta CD k. 121)

W związku z powyższym powódka zleciła W. M. (1) prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą PHU (...) wykonanie inwentaryzacji instancji wodnej. W trakcie inwentaryzacji W. M. (1) stwierdził, że właściciel lokalu

(...) zamontował wodomierz, który nie został zaplombowany. W. M. (2) nie wykonał dokumentacji zdjęciowej przedstawiającej instalację wodną w ww. lokalach.

(dowód: zeznania świadka W. M. (1) płyta CD k. 106, opinia k. 12, przesłuchanie M. T. w charakterze strony powodowej płyta CD k. 121)

W 2016r. nie było żadnych awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej. Nadto, w tym okresie wspólnota nie prowadziła żadnych remontów części wspólnych.

(dowód: zeznania świadka R. J. płyta CD k. 106)

W lokalu (...) znajdował się jeden punkt poboru wody oraz toaleta.

(dowód: zeznania świadka W. M. (1) płyta CD k. 106, zeznania świadka G. S. płyta CD k. 121)

W czerwcu 2017r. pozwana zamontowała wodomierz w lokalu (...).

(dowód: faktura VAT k. 72)

Pismem z dnia 18 września 2017r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 11.907,40 zł z tytułu rozliczenia zimnej wody za okres II półrocza 2016r., wskazując na brak opomiarowania lokalu (...). Wezwanie zostało doręczone w dniu 25 września 2017r. Odpowiadając na wezwania powoda, pismem z dnia 20 grudnia 2017r. pełnomocnik pozwanej wskazał na brak podstaw do obciążenia spółki kosztami zużycia zimnej wody, podnosząc, że lokal (...) w spornym okresie był wspólnie opomiarowany z lokalem (...). W kolejnych wezwaniach z dnia 4 stycznia 2017r. i 6 lutego 2018r. powódka domagała się zapłaty kwoty 11.923 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwanie do zapłaty wraz z zpo k. 10-10v, wezwanie do zapłaty k. 13-14, odpowiedź pozwanej z dnia 20 grudnia 2017r. k. 68-70)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków J. K., R. J., W. M. (1), G. S., M. P. oraz dowodu z przesłuchania stron.

W ocenie Sądu dokumenty prywatne znajdujące się w aktach sprawy w postaci korespondencji stron i Regulaminu rozliczania zimnej wody, które zgodnie z art. 243¹ kpc stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp. W ramach swobodnej oceny dowodów Sąd zatem uznał, że przedmiotowe dokumenty odzwierciedlają rzeczywisty przebieg korespondencji stron, jak również obowiązujące we wspólnocie mieszkaniowej zasady rozliczania zimnej wody.

Natomiast, nieprzydatna do rozstrzygnięcia sprawy była prywatna opinia sporządzona przez W. M. (1). Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowa ekspertyza została sporządzona w maju 2017r., a zatem dotyczy stanu instalacji wodnej w okresie późniejszym niż okres, za który powódka żąda zapłaty. Zwrócić również należy uwagę, iż autor opinii nie załączył żadnych zdjęć przedstawiających stan instalacji w dacie sporządzenia opinii, co ma istotne znaczenie w świetle podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów dotyczących nieudowodnienia roszczenia.

Sąd nie znalazł natomiast żadnych podstaw do kwestionowania dowodu z zeznań świadków J. K., G. S., M. P.. W ocenie Sądu zeznania te były szczerze, spójne i niesprzeczne ze sobą oraz z innymi zebranymi w niniejszej sprawie dowodami. Nadto, zeznania te nie budziły również żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania. Jeśli chodzi natomiast o zeznania W. M. (1), to wskazać należy, iż dotyczą one stanu instalacji wodnej z maja 2017r., a więc okresu późniejszego niż okres, za który powódka żąda zapłaty. Świadek nie miał wiedzy co do stanu instalacji w okresie wcześniejszym. Zważywszy na fakt, że powódka nie wykazała, kiedy nastąpił

montaż wodomierza w lokalu (...) i przeróbka instalacji wodnej, zeznania ww. świadka nie mają większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W znacznej części za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka R. J., które zasadniczo korelowały z zeznaniami pozostałych świadków. Zauważyć jednak należy, iż świadek nie posiadał szczegółowej wiedzy co ilości miejsc poboru wody w piwnicach (np. komórkach lokatorskich).

W zasadzie brak było podstaw do kwestionowania zeznań stron. Zeznania te bowiem w zasadniczym zakresie korelowały z zeznaniami świadków. W odniesieniu do zeznań M. T. należy zauważyć, że członek zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej nie posiadał wiedzy co do sposobu wyliczenia żądanej kwoty, stąd w zakresie dotyczącym wysokości żądania zeznania te nie stanowią wiarygodnego i przydatnego do rozstrzygnięcia sprawy dowodu.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 13 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 737). W myśl art. 13 ust. 1 powołanej ustawy właściciel. ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany m.in uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 15 na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W przedmiotowej sprawie co prawda strona powodowa udowodniła, że w lokalu (...) – stanowiącym własność pozwanej – znajdował się nieopomiarowany punkt poboru wody, lecz nie wykazała, że pozwana faktycznie zużyła wskazaną w pozwie ilość wody, co uzasadniałoby obciążenie jej kosztami zużycia. Zważyć należy, iż pomiędzy stronami w zasadzie bezsporne było, że w momencie nabycia własności spornego lokalu przez pozwaną lokale (...) były opomiarowane jednym wodomierzem, który znajdował się w lokalu (...), co było konsekwencją tego, że w przeszłości oba lokale stanowiły jeden lokal użytkowy. Swoje twierdzenia powódka opierała na prywatnej opinii sporządzonej w maju 2017r. przez W. M. (1), który dokonał inwentaryzacji wodomierzy w budynku zarządzanym przez powodową wspólnotę mieszkaniową. W treści opinii wskazano, że „właściciel części, w której odbywa się handel meblami kuchennymi wydzielił swoją instalację wodną z jednej, która funkcjonowała wcześniej w obu lokalach, montując prawidłowo wodomierz – który nie został zaplombowany”. Przedmiotowa opinia nie może jednak stanowić wiarygodnego dowodu potwierdzającego nieopomiarowane zużycie wody przez użytkowników lokalu (...). Przede wszystkim należy wskazać, że autor tej opinii nie wykonał żadnych zdjęć przedstawiających stan instalacji wodnej w dacie oględzin, zaś pozwana zakwestionowała wartość dowodową tej opinii w całości, w tym opisany w niej stan instalacji. Co istotne, należy zauważyć, że sporna opinia prywatna została sporządzona w maju 2017r. podczas gdy żądanie pozwu dotyczy rozliczenia zużycia zimnej wody w okresie od 1 lipca do 31 grudnia 2016r. Z zeznań strony pozwanej wynika, że inwentaryzacja poprzedzająca wykonanie opinii miała miejsce dwa lata po zakupie lokalu tj. w 2017r. Brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających, że utrwalony w opinii stan instalacji był taki sam w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu. W toku niniejszego postępowania strona powodowa nie wykazała, kiedy dokładnie nastąpiły przeróbki instalacji wodnej w lokalu (...) i w jakiej dacie faktycznie zamontowano w tym lokalu nowy licznik wody. Wątpliwości w tym zakresie nie wyjaśniły również zeznania świadka W. M. (2), albowiem przed datą wykonania prywatnej ekspertyzy świadek nie dokonał oględzin przedmiotowej instalacji. Wskazane powyżej okoliczności nie pozwalają na uznanie przedstawionej przez powoda opinii za dowód przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Ponadto, należy wskazać, że strona powodowa nie wykazała, że w drugim półroczu 2016r. nastąpiło zużycie wody w takim rozmiarze, jak wskazano w pozwie. Z zeznań świadków wynika, że prace remontowa w lokalu (...) zostały zakończone około maja 2016r., a więc w pierwszym półroczu 2016r. Po tej dacie lokal stał pusty i nie była w nim prowadzona żadna działalność. W związku z tym, że lokal nie był użytkowany w spornym okresie, to mało prawdopodobne jest, aby jego użytkownicy zużyli prawie 1300 m³ wody w ciągu pół roku. W każdym bądź razie nie ma na tę okoliczność żadnych wiarygodnych dowodów. Zwrócić przy tym należy uwagę, że nawet członek zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej zeznał, że lokal (...) od remontu stoi pusty. Strona powodowa podnosiła, że brak było innych punktów mogących stanowić źródło poboru takiej ilości wody. Z zeznań M. T. wynika jednak, że w pomieszczeniach byłych pralni znajdują się ujęcia wody, które rzekomo są trwale zamknięte. Nie można jednak

wykluczyć, że właśnie te ujęcia stanowiły źródło poboru wody, tym bardziej, że ujęcia te nie zostały uwzględnione w trakcie inwentaryzacji wodomierzy.

Kolejne wątpliwości budzi sposób wyliczenia zużycia wody. W wezwaniu z dnia 18 września 2017r. wskazano, że różnica pomiędzy wskazaniem zużycia na liczniku głównym a sumą wskazań wodomierzy znajdujących się w poszczególnych lokalach wynosiła 1.270,80 m³, jednak poza tym wezwaniem nie przedstawiono żadnych innych dowodów, które wskazywałyby, że taka była faktycznie różnica pomiędzy stanem wodomierza głównego a sumą pozostałych wodomierzy. Mimo zakwestionowania przez stronę pozwaną roszczenia co do wysokości, powódka nie przedstawiła wyników odczytów na poszczególnych licznikach. Ponadto, należy wskazać, że w kolejnych wezwaniach różna była kwota roszczenia. W piśmie z dnia 18 września 2017r. wskazano, że koszt zużycia nieopomiarowanej wody wynosi 11.907,40 zł, w kolejnych wezwaniach z dnia 4 stycznia 2018r. i 6 lutego 2018r. 11.923 zł, z czego należność główna wynosiła 11.870,11 zł. Członek zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej nie potrafił wyjaśnić jak został wyliczony stan licznika lokalu (...) i kwota, którą pozwana została obciążona.

W przedmiotowej sprawie brak było również podstaw do uznania, że pozwana dopuściła się czynu niedozwolonego. Nie budzi bowiem wątpliwości, że to nie pozwana spółka dokonała ingerencji w instalację wodną, lecz dokonał tego właściciel sąsiedniego lokalu (...) J. K.. W związku z powyższym nie została spełniona podstawowa przesłanka odpowiedzialności deliktowej w postaci działania bądź zaniechania sprawcy, co uniemożliwia przypisanie pozwanej odpowiedzialności na podstawie art. 415 kc.

Mając zatem na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności, na mocy 13 i 15 ustawy o własności lokali i art. 415 kc a contrario Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł, którą stanowi opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej.