

Sygn. akt I C 379/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 maja 2018 r. w G. sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. przeciwko K. M.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanej K. M. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. kwotę 4.976,24 zł (cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych dwadzieścia cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 21 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;
- II. zasądza od pozwanej K. M. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G. kwotę 1.166 zł (jeden tysiąc sto sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- III. nakazuje ściągnąć od pozwanej K. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 418,35 zł (czterysta osiemnaście złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 379/17

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

K. M. jest właścicielką prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G.. W lokalu nikt nie zamieszkuje, właścicielka przebywa za granicą.

Okoliczność bezsporna

Niezamieszkałym lokalem opiekuje się matka właścicielki – E. M. (1), bywa tam raz na 2-3 miesiące.

Dowód: zeznania E. M., k. 128v

W nieustalonym dokładnie okresie w maju 2016 r. na skutek nieustalonego źródła przepływu wody zimnej wewnątrz tego lokalu, która musiała trafić do odpływu (nie stwierdzono zalań lub uszkodzeń zaworów, kranów, spłuczek) doszło do jej zużycia w znacznej ilości 469,90 m³ (na sumę 4976,24 zł oraz 70,48 zł z tytułu rozliczenia różnic pomiędzy licznikiem głównym a zużyciem indywidualnym). Mężczyzna o nazwisku B. – pełniący wówczas funkcję opiekuna budynku z ramienia administratora nieruchomości (firma (...) w G.) stwierdził w trakcie rutynowego odczytu pod koniec maja na liczniku zimnej wody w/w lokalu, że następuje przepływ wody naliczający zużycie, tymczasem w lokalu nikogo nie było. W tej sytuacji zakręcił znajdujący się na klatce schodowej zawór dopływu wody zimnej do tego mieszkania. Licznik wody zimnej po tej czynności przestał naliczać zużycie. Niezwłocznie o zaistniałej sytuacji powiadomił przełożonego – K. H. (1). Później o sytuacji zostały powiadomione – pozwana i jej matka – E. M. (1). W trakcie późniejszej o kilka dni wizji lokalnej nie stwierdzono ani żadnych zalań w przedmiotowym lokalu (bądź z lokalu na niższą kondygnację) ani uszkodzeń wewnętrznych urządzeń (krany, spłuczki). Sedesy w miejscu syfonu były suche.

Dowód: rachunek do zaliczki, k. 34

zeznania K. H., k. 149-150

zeznania J. P., k. 151

Licznik został zdemontowany i przekazany do wykonania ekspertyzy zgodnie z wolą E. M. (1). Ekspertyza wykazała, że jest sprawny. Producent licznika, u którego wykonywano ekspertyzę dysponuje certyfikowaną stacją, bywa też zleceniobiorcą Głównego Urzędu Miar i W..

Dowód: zeznania A. C., k. 141

ekspertyza, k. 12

Duże zużycie wynikające wody w maju 2016 r. wynikające z odczytu licznika spornego lokalu potwierdziło się w ogólnym zużyciu na liczniku głównym wody do budynku, z odstępstwami nie odbiegającymi od normy. Różnica pomiędzy odczytem z licznika głównego i sumą odczytów liczników indywidualnych jest rozdzielana na wszystkie lokale zgodnie z proporcją zużycia na licznikach indywidualnych.

Dowód: zeznania D. L., k. 152

Nie można wykluczyć, że stwierdzone w maju 2016 r. zużycie wody zimnej w lokalu pozwanej mogło wynikać z np. otworzenia i pozostawienia otwartym przez szereg dni jednego kranu.

Dowód: opinia biegłego (wariant z rozprawy), k. 100

Ocena dowodów

Szereg dowodów z niezależnych źródeł wskazuje, że zużycie stwierdzone w trakcie odczytu pod koniec maja 2016 r. było zgodne z rzeczywistością: wiarygodne zdaniem Sądu zeznania K. H. (opisuje przekazaną mu relację pracownika B.), zeznań D. L. (który potwierdził, że znaczne zużycie w spornym lokalu potwierdziło się na liczniku głównym bez nietypowych odstępstw), prywatna ekspertyza sporządzona za zgodą matki pozwanej także potwierdziła prawidłowość działania licznika (zeznania A. C.).

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na fundamentalną prawidłowość: gdyby ów licznik był wadliwy, to z uwagi na jego mechaniczny typ (tj. brak wewnętrznego źródła zasilania), jego wada mogła powodować wyłącznie **jednokierunkowe** zafalszowania (tj. w kierunku zmniejszającym rzeczywiste zużycie). Biorąc pod uwagę elementarne prawa fizyki licznik ten **nie mógł sam naliczać zużycia bez przepływu wody**, bo musiałby w takiej sytuacji mieć autonomiczne źródło zasilania mechanizmów obrotowych (np. mikrosilniczek zasilany baterią). Takie liczniki wody w ogóle nie istnieją w obrocie, stworzenie takiej prototypowej konstrukcji byłoby niezwykle kosztowne i nie wiadomo, czemu miałyby służyć. Nie ma więc – biorąc pod uwagę dany typ licznika i powszechnie znane prawa fizyki – w kontekście niniejszej sprawy potrzeby dopuszczania dowodu z opinii biegłego z zakresu badania urządzeń tego typu.

Biorąc więc także pod uwagę powyższą uwagę, nie sposób uznać wyżej ocenionych zeznań za niewiarygodne. Nie wpływa w szczególności negatywnie na wartość dowodową zeznań K. H. fakt, że część dotyczy relacji od podwładnego pracownika, który ostatecznie nie został przesłuchany, bo powód nie wie, gdzie aktualnie przebywa. Jak wynika przedstawionej przez K. H. relacji tej osoby, pan B. działał w interesie pozwanej, bo po stwierdzeniu dużego zużycia natychmiast zablokował przepływ wody i tym samym ograniczył jej koszty związane z zużyciem wody.

Fakt, że w lokalu nie stwierdzono żadnej awarii urządzeń wodociągowych lub zalań wcale nie świadczy o tym, że woda przez mieszkanie nie przepływała. Nie jest rolą Sądu w kontekście mocnych i wieloźródłowych dowodów potwierdzających odczyt jako prawidłowy wytypowanie najbardziej prawdopodobnej przyczyny przepływu. Jeżeli nie

była to awaria, to przyczyną z pewnością musiał być błąd ludzki: któreś – nieistotne które – urządzenie z zaworem wewnątrz lokalu musiało więc być przez człowieka, który miał dostęp do lokalu pozostawione w pozycji otwartej, umożliwiającej przepływ wody i odpływ do kanalizacji, osoba ta później na wiele dni lokal opuściła; mógł to być np. otwarty przez wiele dni pojedynczy kran. Oczywiście jest też, że osoba winna takiego zaniedbania miałaby pewne opory przed ujawnieniem się. Nie jest rolą Sądu w tej sprawie wskazanie jej, choć należy oczywiście wykluczyć, aby był to ktoś z kręgu związanego ze Wspólnotą lub administratorem, skoro nie mieli dostępu do kluczy do lokalu.

Opinia biegłego A. J. w kontekście powyższych rozważań ma tylko takie znaczenia, że potwierdziła, że poziom zużycia mógł być wygenerowany np. przez odkręcony pojedynczy kran. W pozostałym zakresie nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Zeznania E. M. w warstwie opisującej zdarzenia po ujawnieniu dużego zużycia są wiarygodne, wiarygodne także w kwestii wcześniejszego rzadkiego pojawiania się jej w lokalu. Natomiast w kwestii tego, czy doszło do pozostawienia w lokalu któregoś z zaworów w pozycji otwartej nie mogą być uznane za wiarygodne, gdyż byłoby to sprzeczne z wszystkimi pozostałymi wiarygodnymi dowodami w sprawie.

Zeznania J. P. są zdaniem Sądu wiarygodne. Należy jednak zwrócić uwagę, że nie wykluczają wniosków wyciągniętych ostatecznie przez Sąd, który nie ma obowiązku w tym przypadku konkretnie wskazać i ustalić, który z zaworów w mieszkaniu był otwarty przez wiele dni. Zeznania J. P. mogą co najwyżej sugerować, że nie było awarii spłuczek, nic ponadto, choć i to nie jest jednoznaczne, gdyż wysuszenie sedesów może nastąpić w krótkim czasie. Zamknięcie kranu nie pozostawia (poza zużyciem wody) żadnych śladów i nastąpić może w ciągu ułamka sekundy. Innymi słowy, istnieją w tym przypadku równoważne warianty przyczyn zużycia wody. Precyzyjne wskazanie jednego, konkretnego wariantu nie jest warunkiem pozytywnego ustalenia przez Sąd, że do takiego zużycia faktycznie doszło.

Kwalifikacja prawna

W niniejszej sprawie problematyka procesu sprowadzała do zagadnień dowodowych, stan prawny w ogóle nie jest sporny – każdy właściciel lokalu jest zobowiązany pokryć koszty eksploatacyjne (art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali), typowym przypadkiem jest udział indywidualny w zużyciu dostarczanej do lokalu wody i rozliczenie (nieznacznych) różnic w odczytach w porównaniu do licznika głównego, które zdaniem Sądu w danym przypadku jest prawidłowe (vide zeznania A. L.).

Cena jednostkowa m³ nie była sporna. Łącznie więc wymagalne zadłużenie pozwanej z tytułu 469,90 m³ wody zużytej w maju 2016 r. wynosi 4.976,24 zł.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I**. sentencji na mocy art. 13 ust. 1, art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Koszty

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Składają się nań następujące koszty wygrywającego proces powoda: opłata sądowa od pozwu (249 zł), opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (900 zł), opłata skarbową pełnomocnictwa (17 zł).

W **punkcie III**. sentencji obciążono pozwaną jako przegrywającą proces wydatkami na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (1.118,35 zł), na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.