

Sygn. akt I C 958/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2015r.

**Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny** w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Halina Grzybowska**

**Protokolant Magdalena Tobiasz**

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2015r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. w S.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) A, B, C, D w S.**

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej **B. N.**

o zapłatę 1.249,80 zł

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej (...) Sp. z o.o. w S. na rzecz strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) A, B, C, D w S. koszty procesu w kwocie 249 zł.

**I C 958/12**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) sp z. o. o z siedzibą w S. domagała się zasądzenia od pozwanej W. M. (...) w S. kwoty 1 249,80 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 381,92 zł od dnia 17.04.2019 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 178,71 zł od dnia 18.06.2009 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 258,28 zł od dnia 18.08.2009 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 204,43 zł od dnia 20.10.2009 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 226,46 zł od dnia 08.12.2009 r. do dnia zapłaty

oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych .

W uzasadnieniu żądania podała , iż strona powodowa jest dostawcą wody i odbiorcą ścieków zgodnie z przepisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a żądanie pozwu dotyczy należności stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego nr (...) zainstalowanego w przyłączy wodociągowym pozwanej a suma wskazań wodomierzy zainstalowanych w punktach czerpalnych w nieruchomości pozwanej wspólnoty .

***W dniu 27 kwietnia 1012 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu.***

Powyższy nakaz został uchylony postanowieniem z dnia z dnia 21 czerwca 2012 roku .

Strona pozwana pierwotnie gotowa była zawrzeć ugodę ze stroną powodową , lecz reprezentująca Wspólnotę członek zarządu T. P. nie uzyskiwała na to zgody całej Wspólnoty.

W dniu 30 stycznia 2014 roku wpłynęło do prawy anonimowe pismo z dnia 30.012014 roku zawiadamiające o odwołaniu T. P. z funkcji członka zarządu pozwanej wspólnoty , do którego dołączono uchwałę 15 stycznia 2014 roku podjętą rzekomo na zebraniu z dnia 15 stycznia 2014 roku, o którym to zebraniu ani o porządku jego obrad nie zostali powiadomieni członkowie wspólnoty, w tym T. P. i Gmina S., co potwierdzili pismami z dnia 20.02.2014 k. 190, z dnia 12.02.2014 k. 192-193.

Strona pozwana reprezentowana nowy zarząd powołany uchwałą podjętą na zebraniu wspólnoty z dnia 26 lutego 2014 roku ( k. 205- 208 ) wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zarzuciła brak, stosunku prawnego łączącego strony a nadto podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych .

Takie samo stanowisko zajęła B. N., która zgłosiła interwencję uboczną po stronie pozwanej .

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Strona powodowa dostarcza wodę do nieruchomości pozwanej Wspólnoty w (...) 14-18 (...) w S. i odprowadza z niej ścieki . W lokalach mieszkalnych w tej nieruchomości zainstalowane są odrębne wodomierze ( niesporne ) .

Pismem z dnia 26 maja 2006 roku strona powodowa wezwała pozwaną Wspólnotę o zawarcie z nią pisemnej umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków , zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków . Pismem z dnia 26 maja 2006 roku ponaglono zarządców wspólnot o dopełnienie tych formalności

***Dowód: odpisy w /w/ pism z prezentata ZGM sp z o.o. w S. k. 240- 143.***

W okresie od marca do listopada 2009 roku strona powodowa wystawiła stronie pozwanej faktury tytułem należności za dostawę wody wynikającej z różnicy wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych ( punktach czerpalnych ) na łączną kwotę 1 249,80 zł

***Dowód: duplikaty faktur VAT nr (...) – karta 8- 23.***

Na podstawie umowy z dnia 1 kwietnia 2010 roku ZGM sp z o.o. w S. administruje nieruchomością wspólną , a do jej obowiązków zgodnie z ta ostatnią umową należy m .in. regulowanie zobowiązań wspólnoty dot. nieruchomości wspólnej , zlecenia i zawieranie umów w zakresie dostaw energii elektrycznej , względnie innych mediów do nieruchomości wspólnej

***Dowód: odpis w/w umowy k. 209- 215***

Pismem z dnia 6 lutego 2012 roku Prezes Zarządu administrującej pozwaną Wspólnotą ZGM sp z o.o. w S. W. B. wystosował apel do właścicieli lokali , aby nie wyrażali zgody na umieszczanie w porządkach obrad zebrań wspólnoty kwestii dotyczących rozliczeń różnic wodomierzowych , stojąc na stanowisku, że wspólnota nie jest uprawniona do rozliczania dostaw wody, gdyż rozliczanie różnic wodomierzowych nie jest zgodne z interesem wspólnot, skoro w latach 1996-1997 wszyscy odbiorcy wody zostali indywidualnie opomiarowani zgodnie w ówczesną decyzją Gminy S., co oznaczało zerwanie z zasadą odpowiedzialności zbiorowej. Podkreślił ponadto, że problem różnic wodomierzowych jest sztucznie powodowany i nie należy godzić się na przyjmowanie odpowiedzialności za te rozliczenia

**Dowód: w/w pismo k. 145- 147.**

Pismem z dnia 09 marca 2012 roku strona powodowa wezwała stronę pozwaną na adres zarządcy ZGM w S. o dokonanie zapłaty w/w zaległych należności w łącznej kwocie 1 249,80 zł wynikającej z/w w faktur.

**Dowód: odpis w/w/ pisma z potwierdzeniem nadania listem poleconym k. 11-12 akt sprawy.**

**Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z przepisem art. 6 ust 1 ustawy z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków ( T. Dz U z 200 r. nr 123 poz.858 z późn.zm.) , dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a odbiorcą usług,

zawartej stosownie do treści przepisu art. 6 ust 6 pkt 5 , a następnie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego na podstawie umowy, o której mowa w ust. 1, reguluje należności wynikające z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. W przedmiotowej sprawie istotnie brak jest zawartej na piśmie umowy między stronami. Niemniej jednak w ocenie sądu, skoro strona powodowa od wielu lat dostarcza wodę i odprowadza ścieki z nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty, to stosunki między stronami – wynikające z dostarczania do wspólnoty mieszkaniowej wody do nieruchomości wspólnej , a w efekcie także do poszczególnych punktów czerpalnych przez fakty dorozumiane odpowiadają elementom istotnym określonym dla umowy dostawy.( tak SN w wyrokach z 24 I 2007r., III CSK 280/06, cyt. za LEX nr 457703 i z 5 IV 2006r I CSK 149/05, cyt. za LEX nr 182962 ) . Zarządca pozwanej wspólnoty zgodnie z zawartą umową o administrowanie ma obowiązek zawierać i rozliczać umowy o dostarczanie mediów do nieruchomości wspólnej .

Stosownie do treści przepisu art 605. k. c. przez umowę dostawy dostawca zobowiązuje się do wytworzenia rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku oraz do ich dostarczenia częściami albo periodycznie, a odbiorca zobowiązuje się do odebrania tych rzeczy i do zapłacenia ceny. Strona powodowa dostarcza wodę , która jest przez zakład wodociągów uzdatniana do spożycia, jest więc niejako wytwarzana przez zakład wodociągów i kanalizacji , a nadto odprowadza ścieki .

Nie ma przy tym znaczenie w ocenie sądu ,że bezpośredni odbiorcy wody w lokalach mieszkalnych ( punktach czerpalnych ) mają założone indywidualne wodomierze, albowiem cyt. wyżej ustawa przewiduje obciążanie odbiorców wody także różnicami zużycia wody wynikłymi ze wskazań wodomierza z głównego przyłącza a sumą wskazań z poszczególnych punktów czerpalnych.. która to różnica obciąża w tym przypadku Wspólnotę jako ogół właścicieli lokali , a obciążenia te podlegają rozliczeniu przez zarządcę na podstawie art. 26 ust.3 ustawy pomiędzy jej członkami stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności, chyba ,że umowę taką z możliwością bezpośredniego rozliczania się z w/w różnic za dostawę wody zawrze indywidualnie właściciel lokalu, na wniosek zarządcy , o czym mowa w przepisie art. 6 ust.6 z obowiązkami wynikającymi z ppkt. 6 a) cyt. ustawy . Należy przy tym zauważyć, że jak to wynika z pisma Zarządcy pozwanej wspólnoty wszystkie lokale mieszkalne zostały opomiarowane w latach 1996-1997, zaś ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków została uchwalona dopiero w 2001 roku. i stosownie do przepisu art.. **33**. 1. i 2 w terminie 12 miesięcy od dnia uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 16 ust. 1, przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne było obowiązane zainstalować u odbiorców usług brakujące wodomierze główne, natomiast w terminie 12 miesięcy od dnia uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 16 ust. 1, przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne było obowiązane do zawarcia z dotychczasowymi odbiorcami usług umów, o których mowa w art. 6. tejże ustawy , a więc także w przedmiocie rozliczania różnic wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych . Nie sposób bowiem –przyjąc, aby straty wynikłe z różnic zużycia wody obciążały stronę powodową, natomiast rzeczą właściciela i administratora nieruchomości jest , aby nie dopuścić do zbyt dużych różnic powstałych np. na skutek nieszczelności instalacji pomiędzy poszczególnymi punktami czerpalnymi a przyłączem głównym i zgłaszać dostawcy o ewentualnych wadach przyłącza głównego lub urządzeń pomiarowych .

Zgodnie z przepisem art 612 k. c w przedmiotach nie uregulowanych przepisami niniejszego tytułu, do praw i obowiązków dostawcy i odbiorcy stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży. Przepis art 554 k. c . stanowi, że roszczenia z tytułu sprzedaży dokonanej w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedawcy, roszczenia rzemieślników z takiego tytułu oraz roszczenia prowadzących gospodarstwa rolne z tytułu sprzedaży płodów rolnych i leśnych **przedawniają się z upływem lat dwóch**. Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia , który należało uznać za skuteczny, albowiem strona powodowa dochodzi roszczeń za okres od lutego do listopada 2009 ,a powództwo w przedmiotowej sprawie wniesiono w kwietniu 2012 r. W ocenie sądu podniesienie zarzutu przedawnienia nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego . Jak wynika bowiem z pism strony powodowej , co najmniej od 2006 roku nie unormowała ona dotąd stosunków prawnych odnośnie rozliczeń wynikających z dostawy wody do nieruchomości wspólnej pozwanej Wspólnoty , a nadto pozew wniosła ze znacznym przekroczeniem upływu okresu przedawnienia . Zgodnie z przepisem art. 117 § 2. k.c. **po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia**. Jeśli zatem pozwana skutecznie podniosła zarzut przedawnienia, to Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu zgłoszonych przez pełnomocnika na rzecz strony pozwanej , na które składają się koszty zastępstwa procesowego z opłatą skarbową od pełnomocnictwa i uiszczona opłata kancelaryjna , orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c.