

Sygn. akt I C 1402/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Wojciech Zatorski

Protokolant: Dominika Ćwieląg

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014 roku w Świdnicy

na rozprawie sprawy z powództwa: ***W. M. w Ś. przy ul. (...)***

przeciwko Gminie Ś. w Ś.

o zapłatę

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powodowej Wspólnoty na rzecz pozwanej Gminy kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1402/14 UZASADNIENIE

W. M. przy ul. (...) w Ś. domagała się zasądzenia od Gminy Ś. kwoty 2.015,91 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (03.02.2014r.) do dnia zapłaty oraz obciążenia pozwanej kosztami procesu (k. 2). W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że Wspólnota zobowiązana była do zapłaty na rzecz dostawcy wody kwoty 3.498,66 zł z tytułu rozliczenia różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego i wodomierzy w poszczególnych punktach czerpania wody w budynku Wspólnoty za lata 2007-2010; należność z tego tytułu, po weryfikacji przez zarządcę, została zaakceptowana przez właścicieli lokali, w tym pozwaną, w formie przyjęcia sprawozdań finansowo-księgowych podczas tzw. zebrań rocznych; zadłużenie za lata 2007 - 2008 (w kwocie 1.143,31 zł) zaksięgowano w koszty Wspólnoty (i rozliczono wg udziałów w nieruchomości wspólnej), zaś do rozliczenia pozostał dług za lata 2009-2010 w kwocie 2.355, 35 zł; na podstawie ugody pozasądowej powódka zapłaciła dostawcy wody w/w kwotę, co nastąpiło z rachunku Wspólnoty, a w celu pokrycia tego wydatku zarządca wzywał właścicieli/najemców lokali do dobrowolnej wpłaty przypadających im należności, w wyniku czego ci dokonali częściowej spłaty, jednak pozostaje jeszcze do rozliczenia koszt różnic wodomierzowych w kwocie 2.015,91 zł za lokal nr (...) należący do pozwanej; zasady rozliczania różnic wodomierzowych określa uchwała Wspólnoty nr (...), zgodnie z którą obowiązek zapłaty za te różnice w budynku częściowo opomiarowanym spoczywa na lokalach nieopomiarowanych (k. 4 i 8).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k.69) pozwana zarzuciła brak legitymacji procesowej, wysokość kosztów rozliczenia różnic przypadających na pozwaną oraz przedawnienie roszczenia (k.75). W szczególności pozwana podniosła, że jako właściciel lokalu nie ponosi odpowiedzialności za koszty związane z nieopomiarowanym poborem wody w budynku, zwłaszcza skoro roszczenie dotyczy lokalu, który nie posiada urządzenia pomiaru poboru wody, zaś do obowiązków zarządcy należy dbałość o zainstalowanie wodomierzy we wszystkich lokalach (a jeżeli zarządca nieruchomości uchybił powyższemu, to on odpowiada za brak należytej staranności i narażenie właściciela lokalu na wyrządzenie szkody), a ponadto ewentualnie podniosła, że przypadający jej udział w ponoszeniu spornych kosztów nie odpowiada proporcji przyjętej przez powódkę (k.76); odbiorcą usług wodociągowo-kanalizacyjnych jest nie właściciel lokalu,

lecz osoba korzystająca z tego lokalu, ponieważ w budynku Wspólnoty nie wszystkie lokale były w spornym okresie opomiarowane, nie tylko lokal pozwanej powinien być obciążony różnicą wskazań wodomierzy (k.78).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu z 20.05.2009r. Gmina Ś. wynajęła A. P. (1) i F. P. (1) lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w Ś..

Dowód:

- umowa najmu – k. 39.

Mieszkańcy w/w budynku zgłaszali kilkakrotnie skargi w związku z wodą pojawiającą się w piwnicy tego budynku. Dnia 27.10.2008 zgłoszono, że w piwnicy stoi woda na ok. 40 cm (prawdopodobnie pęknięta rura wodna), dnia 14.01.2009 zgłoszono, że w piwnicy cieknie woda z rury wodnej, dnia 12.04.2010 ponownie, zgłoszono, że w piwnicy stoi woda na 15 cm, a dnia 13.02.2012 dwie skargi, że pękła rura na klatce schodowej.

Dnia 13.07.2010r. F. P. złożył w (...) w Ś. „podanie” o interwencję w związku ze stanem budynku, m.in. z przerdzewiałą rurą wodną w piwnicy, z której cieknie woda. Pismo to (...) dnia 16.07.2010r. przekazał powódce.

Rura ta została częściowo wymieniona we wrześniu 2010r. w ten sposób, że w miejsce przerdzewiałego odcina rury założono plastikowy element.

Pismem z dnia 28.11.2011r. powódka poinformowała F. P. (w odpowiedzi na jego pisma z dnia 14 i 16.11.2011r.), że awaria rur wodnych nie została potwierdzona przez pracowników powódki oraz właścicieli lokali.

Dowody:

- protokoły skarg – k. 139-141 i k. 144-145,

- pismo F. P. – k. 142,

- pismo (...) k. 143,

- pismo powódki – k. 161,

- dokumentacja fotograficzna – k. 163,

- zeznania M. G. – k. 209 i T. B. – k. 222-223.

W latach 2009-2011 w budynku Wspólnoty dochodziło ponadto do zalewania piwnic z uwagi na problemy z instalacją kanalizacyjną i cofanie się wody z „burzówek” po intensywnych opadach deszczu. Problemy te ustały po wymianie „burzówek”.

Dowody:

- dokumentacja fotograficzna – k. 197,

- zeznania M. K. – k.221.

Uchwałą nr(...) z dnia 09.03.2009r. W. M.przy ul. (...) w Ś. przyjęła zasady rozliczenia różnic pomiędzy wodomierzem głównym a podlicznikami. W przypadku lokali opomiarowanych przyjęto naliczanie opłat z tytułu różnic proporcjonalnie do zużycia wynikającego z odczytów podliczników (§ 1 pkt 4). W przypadku min. braku legalizacji wodomierza w lokalu opłaty będą naliczane jak w lokalach nieopomiarowanych (§ 1 pkt 7c). W budynkach z lokalami częściowo opomiarowanymi i częściowo bez wodomierzy przyjęto, że lokale opomiarowane rozliczane będą

wg wskazań wodomierzy, natomiast ogólna różnica stanowiąca obciążenie Wspólnoty pomniejszona będzie o kwotę zużycia wynikającą ze wskazań legalizowanych podliczników, której wynik stanowić będzie kwotę do zapłaty dla lokali nieopomiarowanych; wielkość ta, podzielona przez ilość m² w tych lokalach, będzie wielkością na 1 m² lokalu, zaś przemnożona przez m² w lokalu nieopomiarowanym będzie kwotą do zapłaty dla poszczególnych lokali (§ 1 pkt 8 a).

Dowód:

- uchwała nr (...) – k. 33.

W okresie lat: 2009-2010 w budynku W. M. przy ul. (...) w Ś. funkcjonował jeden lokal mieszkalny (nr (...)), w którym brak było wodomierza (do X 2011r.) i stosowano tam ryczałt rozliczeniowy w wysokości 3,6 m³ na miesiąc, a ponadto 2 wodomierze w lokalu użytkowym nie posiadały legalizacji.

Dowód:

- informacja (...) k. 101.

Zakład (...) sp. z o.o. w Ś. wystawił na rzecz powódki, z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków, z uwagi na różnice wskazań głównego wodomierza, faktury vat z dnia 30.04.2010 na kwotę 1.302,83 zł za okres: 31.12.2008 - 31.12.2009 oraz z dnia 21.04.2011 na kwotę 1.052,52 zł za okres 31.12.2009 - 31.12.2010. Następnie, w czerwcu 2010 rozliczył (wg stanu na maj 2010) zaległość w płatnościach powódki na kwotę 2.355.35 zł.

Dowody:

- faktury VAT – k. 13-14,

- kartoteka rozrachunkowa – k. 14a.

Różnice zużycia wody wg wskazań wodomierza głównego i sumy podliczników w budynku Wspólnoty wynosiły w n/ w okresach, odpowiednio:

- 31.12.2008-27.02.2009 – 193 i 82 m³ (korekta 111 m³),
- 27.02.2009-30.04.2009 – 124 i 74 m³ (korekta 50 m³),
- 30.04.2009-30.06.2009 – 136 i 86 m³ (korekta 50 m³),
- 30.06.2009-31.08.2009 – 257 i 74 m³ (korekta 183 m³),
- 31.08.2009-30.10.2009 – 126 i 54 m³ (korekta 72 m³),
- 30.10.2009-31.12.2009 – 137 i 82 m³ (korekta 55 m³)
- 31.12.2009-26.02.2010 – 214 i 128 m³ (korekta 86 m³),
- 26.02.2010-27.04.2010 – 146 i 87 m³ (korekta 59 m³),
- 27.04.2010-30.03.2010 – 140 i 116,40 m³ (korekta 24,6 m³),
- 30.06.2010-30.08.2010 – 97,2 i 97,2 m³,
- 30.08.2010-30.10.2010 – 262 i 145,40 m³ (korekta 116,6 m³),
- 30.10.2010-31.12.2010 – 129 i 117,6 m³ (korekta 8,6 m³).

Dowody:

- załączniki do faktur VAT – k. 172-183 i k. 186-196.

Powódka zawarła z dostawcą usług wodociągowo-kanalizacyjnych ugodę z dnia 08.07.2011r. w sprawie spłaty zaległości w kwocie 2.355,35 zł poprzez zapłatę tej kwoty w 6 miesięcznych ratach w okresie od VII do XII 2011r. po czym zaległość spłaciła.

Dowody:

- ugoda pozasądowa – k. 25-26,

- wyciąg z rachunku bankowego – k.27-32.

W dniu 21.02.2012r. na zebraniu Wspólnoty przyjęto porządek zebrania, m. in. zatwierdzenie sprawozdania rocznego i udzielenie absolutorium zarządcy, uchwała w sprawie przeznaczenia wyniku finansowego, zatwierdzenie planu gospodarczego, podjęcie uchwał w sprawie zmiany granic nieruchomości wspólnej dotyczącej instalacji wodnej oraz Regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków, a także w sprawie rozliczenia różnic wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy wodomierzem głównym a podlicznikami w okresie windykwalnym.

W protokole tego zebrania wskazano, że podjęto m.in. uchwały: nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania z działalności zarządu/zarządcy, w tym sprawozdanie finansowe za rok 2011, nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządcy/zarządowi, nr (...) w sprawie wyniku finansowego (w której współwłaściciele nieruchomości zobowiązują się do pokrycia straty udziałami w formie jednorazowej wpłaty), nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012r., nr (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków. Ponadto w protokole tym m.in. podano, że Wspólnota przyjmuje w koszty 2012 roku nie windykwalny okres różnic głównego wodomierza (2007-2008) w kwocie 1.143,31 zł (pkt 2), a także, iż Wspólnota odkłada założenie liczników o podwyższonych parametrach, ponieważ po założeniu licznika przez najemcę nieopomiarowanego różnica nie występuje (pkt 3).

Uchwałą nr (...)Wspólnota przyjęła roczne sprawozdanie z działalności zarządu za 2011rok, w tym bilans Wspólnoty za ten rok (stanowiący załącznik do tej uchwały), w myśl którego z tytułu rozliczenia wodomierza głównego Wspólnota powinna zapłacić 2.465,35 zł, z czego za lokal najmowany przez F. i A. P. - 2.015, 91 zł. Rozliczenie wskazywało saldo ujemne za zimna wodę i nieczystości płynne w kwocie 126,42 zł.

Uchwałą nr (...) Wspólnota przyjęła roczne sprawozdanie z działalności zarządu za 2012rok, w tym bilans Wspólnoty za ten rok. Rozliczenie wskazywało saldo ujemne za zimna wodę i nieczystości płynne w kwocie 1.637,44 zł.

Wg rozliczenia rocznego Wspólnoty za 2009r. ujemne saldo z tytułu zimnej wody i nieczystości płynnych wyniosło 1.143,31 zł

Dowody:

- protokół zebrania – k. 15-16,

- uchwała nr 1/2012 – k. 17,

- roczne rozliczenie wspólnoty z załącznikami – k. 18-21,

- uchwała nr 1/2013 – k. 22,

- informacja o wspólnocie z załącznikami – k. 23-24,

- roczne rozliczenie – k. 147.

Pismem z daty 11.09.2013r. zarządca powódki wezwał Miejski Zarząd (...) w Ś. do zapłaty kwoty wynikającej z rozliczenia głównego wodomierza m.in. przy ul. (...), w terminie 14 dni, a ponadto wystawił notę księgową z tej samej daty na kwotę 2.015, 91 zł ze wskazaniem, że rozliczenie dotyczy okresu: 2009-2010 i lokalu F. P. (1).

Dowody:

- pismo z dnia 11.09.2013 – k. 35,

- nota księgową – k. 36.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut braku biernej legitymacji procesowej pozwanej w sprawie (k.75).

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz.U.2006.123.858 ze 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. Przez odbiorcę usług rozumieć należy każdego, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. (art. 2 pkt 3 w/w ustawy). Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa ta jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą (art. 6 ust. 5). Na wniosek właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawiera umowę także z osobą korzystającą z lokalu wskazaną we wniosku (art. 6 ust. 6).

W okresie objętym żądaniem pozwu sporny lokal nie był „opomiarowany” a najemców tego lokalu nie łączyła z dostawcą usług żadna umowa. Wobec powyższego bez znaczenia jest powoływanie się przez pozwaną na zapis art. 2 pkt 3a w/w ustawy („osoba korzystająca z lokalu - osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę korzystającą z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym”). Przepisy art. 2 pkt 3 i 3a ustawy, w korelacji z art. 6 ust. 6 ustawy, wskazywać zatem mogą na ewentualną relację lokatora i dostawcy (który zresztą nie jest stroną sporu) w przypadku zawarcia stosownej umowy, co w sprawie nie miało miejsca. Ponadto najemcy w/w lokalu nie są członkami Wspólnoty i pozostają w stosunku prawnym nie z nią, lecz wyłącznie z pozwaną (będącą właścicielem lokalu). Nie oni zatem, lecz pozwana właśnie ma legitymację bierną w sprawie.

Oceniając następnie zarzut przedawnienia wskazać należy, iż podjęta przez Wspólnotę uchwała nr (...) (k. 33) przewidywała roczne rozliczenia różnic wodomierzowych, co wskazuje na okresowy (coroczny) charakter roszczenia Wspólnoty, pokrywającej te różnice, wobec właścicieli lokali zobowiązanych do stosownych spłat, a w konsekwencji na 3-letni termin przedawnienia, właściwy dla roszczeń o świadczenia okresowe – art. 118 K.c. Bieg przedawnienia rozpoczyna się jednak od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a jeżeli wymagalność zależy od podjęcia czynności przez uprawnionego – bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym terminie (art. 120 § 1 K.c.). W realiach sporu wskazania wymaga, że w/w uchwała nie precyzuje terminu rozliczenia różnic wodomierzowych, natomiast rozliczenie takie nie może z pewnością nastąpić przed uzyskaniem przez Wspólnotę stosownych danych od dostawcy usług. Ten natomiast po weryfikacji różnic wystawił faktury: z dnia 30.04.2010r. (za 2009r.) z terminem płatności do 20.05.2010r. oraz z dnia 13.04.2011r. (za 2010r.) z terminem zapłaty do 27.04.2011r. (k. 13-14). Wskazane terminy dotyczyły jednak Wspólnoty, nie zaś właścicieli lokali (którzy dopiero mieli podjąć decyzję w przedmiocie sposobu i źródła pokrycia straty w wysokości odpowiadającej w/w różnicy). Z powyższego wynika, że - wobec daty wniesienia pozwu - z pewnością nie jest przedawnione roszczenie z faktury z dnia 13.04.2011r. Ponadto wobec skarg lokatorów na wyciek wody, m.in. w 2010r., zachodziła potrzeba sprawdzenia i usunięcia przyczyny wycieku. Wspólnota negocjowała również zapłatę z dostawcą usług, co zakończyło się ugodą z VII 2011r. (k. 25) i finalną zapłatą należności

z tego tytułu 28.12.2011r. (k. 32). Z tych przyczyn należało przyjąć, że czynność uprawnionego do świadczenia (Wspólnoty), którą ten zobowiązany był podjąć w najwcześniejszym terminie (art. 120 K.c.), możliwa była do podjęcia w dacie w/w ugody, co czyni zarzut przedawnienia chybnym również w stosunku do faktury z 30.04.2010r.

Przechodząc do meritum zauważyć należy, iż spór sprowadza się w zasadzie do tego, czy należący do pozwanej (a wynajmowany przez nią A. i F. P.) lokal nr (...), który był „nieopomiarowany” (nie posiadał legalizowanego wodomierza) w okresie do X 2011r., powinien być obciążony kwotą różnicy wskazań wodomierza głównego i podliczników (wodomierzy w poszczególnych lokalach).

W lokalu tym - do czasu założenia w nim wodomierza w X 2011r.- stosowano miesięczny ryczałt 3,6 m³ (k. 101). Analiza załączników do faktur vat, wystawianych przez dostawcę usług, wskazuje jednak na dowolność w ujmowaniu tej kwestii. W niektórych dokumentach w ogóle nie ujęto spornego lokalu w żaden sposób (np. k. 172), w innych (k. 175) ogólnie wskazano na bliżej nie określony ryczałt w wysokości 50,4 m³ albo na tę wielkość bez jej określenia (k.193), w kolejnych 2-krotnie (k. 177) lub 1-krotnie (k. 178) wskazano na F. P. ze wskazaniem zużycia 25,2 m³. W tych realiach można powątpiewać, czy rzetelnie rozliczono koszty dostawy wody do lokalu nr (...) stosownie do tego ryczałtu, a w konsekwencji, czy prawidłowo obliczono różnicę między wskazaniem podliczników w lokalach opomiarowanych i wodomierzem głównym, a zatem, czy pozwana ponosić powinna wszystkie dalsze koszty naliczane przez powódkę. Potwierdzeniem powyższego jest w szczególności analiza rozliczeń na k. 178 i k. 172. W pierwszym przypadku, mimo uwzględnienia lokalu nr (...) (poz. 11), odnotowano pełną zgodność zużycia wody wg stanu wodomierza głównego i podliczników za okres: VII-VIII 2010, co wskazywałoby na doprawdy wyjątkową korelację ryczałtu za lokal nr (...) z faktycznym zużyciem wody ogółem, niezależnie zresztą od kwestii wycieku wody w lipcu 2010r. (o czym poniżej). W drugim natomiast przypadku, w okresie I-II 2010 wskazano „niedobór” 86 m³ wody, jednak nie uwzględniono żadnego ryczałtu za lokal nieopomiarowany.

W/w wątpliwości korelują z podnoszoną przez najemcę lokalu nr (...) kwestią wycieku wody ze skorodowanej rury w piwnicy.

Wbrew twierdzeniom powódki (k. 170) i zeznaniom zawnioskowanego przez nią świadka, tj. M. K. (k. 220o.) w budynku Wspólnoty dochodziło nie tylko do zalewania piwnicy wodą cofającą się z „burzówek” ale także do wycieków z instalacji wodnej. Wynika to wprost z zeznań M. G. (k. 209), które korelują z dokumentacją fotograficzną (k. 163) i skargami zgłaszanymi przez mieszkańców (k. 142 oraz 139-141), z których wprost wynika, że woda wyciekała z rury wodnej. Dodatkowo wskazać należy, iż bez wyraźnej ku temu przyczyny zapewne nie został wymieniany fragment rury wodnej w piwnicy (który zresztą długością odpowiada długości skorodowanego elementu widocznego na fotografii – k. 163), zaś fakt wymiany potwierdza również wnioskowany przez powódkę świadek T. B. (k. 222). Wskazuje to na wyciek wody z instalacji wodnej w piwnicy, który trwał zresztą przez dłuższy czas (ś-k M. G. – k. 209), co oznacza, że możliwe także jest, iż przyczyną różnic nie jest zwiększone zużycie wody w lokalu nr (...). Chybione są tym samym twierdzenia zarządcy powódki o braku awarii (k. 161).

Nie wiadomo oczywiście, jaka ilość wody mogła wyciekać na skutek w/w awarii, w szczególności, czy były to wielkości odpowiadające różnicy wskazań wodomierzy. Wg świadka M. G. „woda leciała jak z prysznicą” a rurę wymieniono po 2 miesiącach (k.209). Ewentualności takiej nie wykluczył T. B. (k. 223), zawodowo zajmujący się m.in. takimi sprawami (k. 222). Brak też dowodów wskazujących, czy racjonalne i możliwe jest zużycie tak dużej ilości wody przez rodzinę A. i F. P.. Z drugiej strony wyciek takiej ilości wody nie powinien pozostać nie zauważony przez większą liczbę mieszkańców, a ponadto różnorodność różnic we wskazaniach wodomierzy (w odstępach 2-miesięcznych) sprzeciwia się przyjęciu (zwłaszcza tak poważnej) awarii, jak racjonalnie wskazuje powódka – k. 171 oraz zeznaje ś-k M. K. – k. 221.

Wątpliwości w tym zakresie zapewne wyjaśniłby biegły, który mógłby ustalić (lub choćby oszacować, określić stopień prawdopodobieństwa, itp.) możliwość wycieku wody przez rurę wskazywaną przez M. G. i ilość wyciekającej wody w określonym przedziale czasowym, a także, jakie skutki spowodowałby wyciek takiej ilości wody w w/w czasie dla tego budynku, w szczególności czy byłby zauważalny, czy jest możliwe, aby z takiego wycieku woda stała w piwnicy na wysokości 15-40 cm (k. 134), czy też bardziej prawdopodobne i racjonalne jest, że przyczyną powyższego

były niesprawne instalacja kanalizacyjna i „burzówki” (k. 221), a ponadto niemożliwe są wahania ubytków wody w przypadku awarii, skoro różnice w dwumiesięcznych wskazaniach wodomierzowych były różne (k. 171). O taki dowód nikt jednak nie wnosił (strony natomiast były reprezentowane profesjonalnie). Dodać można, że najwyższa korekta (116,6 m³ – k. 180) nastąpiła za okres rozliczeniowy: 30.08.2010-30.10.2010, zatem w okresie usunięcia awarii zgłoszonej przez F. P., zaś w okresie wcześniejszym, tj. 30.06.2010-30.08.2010 w ogóle nie stwierdzono „niedoboru” (k. 178).

Innymi słowy, przy wątpliwościach już tylko co do poprawnego wyliczenia różnicy wskazań wodomierza głównego i podliczników (mającej w myśl uchwały 5/2009 stanowić podstawę rozliczenia lokali nieopomiarowanych), jak też (co najmniej) wątpliwościach co do wycieku wody z rury w piwnicy, nie sposób przyjmować, by odpowiedzialność z tytułu różnic wodomierzowych ponosił właściciel lokalu nr (...).

Powyższych ocen nie zmienia fakt, że Wspólnota przyjęła roczne sprawozdanie zarządu za: 2011r. (k. 17 - § 1 uchwały (...)) i 2012r. (k. 22 - § 1 uchwały (...)). Przyjęcie rocznego sprawozdania nie oznacza bowiem samo przez się nałożenia konkretnego obowiązku na jednego z właścicieli (w tym kierunku uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27.03.2013r. sygn. akt I ACa 1176/12, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>).

„Roczne rozliczenie ...” (k.18) nic zresztą o takim zobowiązaniu nie mówi (więc nie wiadomo, co konkretnie miałyby akceptować pozwana gmina), natomiast „Dokument księgowany” (k. 19-21) nie mówi, z jakich przyczyn w lokalu A. i F. P. (pозwanej gminy) naliczono kwotę 2.015,91 zł (analogiczna sytuacja dotyczy kolejnego roku, tj. 2012 – k.23-24).

Ugoda pozasądowa (k. 25) stanowi tylko dowód zobowiązań Wspólnoty, nie zaś pozwanej, zaś fakt, że powódka należności z ugody poniosła (k. 27 i nast.) nie stanowi dowodu /wysokości/ długu pozwanej.

Wątpliwości budzi, czy w oparciu o protokół zebrania, wskazujący na zawarcie uchwał nr 2-6 (k. 15-150.), można przyjąć podjęcie uchwał Wspólnoty (skoro brak tu zapisów źródłowych, jak w przypadku uchwały nr 1/2012 – k. 17).

Uchwała nr (...) (k. 33) nie została zaskarżona, zatem ma moc prawną. Wskazuje ona w §1 pkt 8a na lokale opomiarowane wg liczników, po czym odnosi się do ogólnej różnicy, stanowiącej obciążenie wspólnoty, ze wskazań wodomierzy legalizowanych, której wynik będzie stanowić kwotę do zapłaty dla lokali nieopomiarowanych (zatem nieprecyzyjnie wskazuje na lokale nieopomiarowane i lokale z urządzeniami nielegalizowanymi). W budynku Wspólnoty nieopomiarowany był lokal A. i F. P., a ponadto lokal użytkowy posiadał 2 wodomierze bez legalizacji (k. 101). Nie wiadomo zatem, dlaczego nie uwzględniono w rozliczeniach również tego lokalu. Ponadto umowa najmu A. i F. P. (k. 39) mówi o 134,76 m² powierzchni, a z dokumentów księgowych (k. 19-21 i 24) nie wynika, dlaczego zadłużenie „za ten lokal” odpowiada kwocie dochodzonej przez powódkę.

Powódka wzywać miała właścicieli lokali do dobrowolnych wpłat z tytułu zadłużenia za wodę, jednak nie wiadomo, ile konkretnie kto zapłacił, czy uczynił to w odpowiednim udziale, itd. W efekcie nie wiadomo też, dlaczego lokal nieopomiarowany (który pokrywać ma różnice wodomierzowe) ponosić miałby konsekwencje uznaniowości właścicieli innych lokali. Argument natomiast, że zobowiązany zapłaci mniej (skoro ma zapłacić /wszystkie/ różnice, więc jeżeli na skutek zapłaty choćby części różnicy przez właścicieli zapłaci tylko pozostała ich część, zatem jest to dla niego korzystne) jest wątpliwy, bowiem zakłada stan niepewności zobowiązanego, tak co do zasady (teoretycznie pozostali mieszkańcy zapłacić mogą przecież cały dług), jak i wysokości (jeżeli nie wiadomo, kto i ile oraz kiedy zapłaci, nie wiadomo, kiedy i ile nieopomiarowany lokal będzie musiał zapłacić).

Reasumując, powódka nie wykazała w sposób nie budzący wątpliwości, by to pozwana, jako właściciel lokalu nieopomiarowanego, odpowiadała za różnicę wskazań wodomierza głównego i podliczników, a to ją udowodnienie powyższego obciąża stosownie do art. 6 k.c. Na podstawie w/w przepisu i art. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę... orzeczono zatem jak w pkt I wyroku.

O kosztach orzeczono w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powódka jako przegrywająca spór obowiązana jest zatem zwrócić pozwanej koszty niezbędne do celowej obrony, a te w niniejszej sprawie obejmują wynagrodzenie

jej pełnomocnika (art. 98 § 3 k.p.c.), obliczone stosownie do wartości przedmiotu sporu, tj. 2.016 zł, co daje należność w kwocie 600 zł (§ 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ..).