

Sygn. akt VIII C 286/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w Ł.

przeciwko M. P.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie kwoty 750,89 zł. (siedemset pięćdziesiąt złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy),
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od powoda (...) sp. z o.o. w Ł. na rzecz pozwanego M. P. kwotę 634 zł. (sześćset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 286/15

UZASADNIENIE

W dniu 16 stycznia 2015 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wytoczył przeciwko pozwanemu M. P. powództwo o zapłatę kwoty 1.665,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2014 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pierwotny wierzyciel zawarł z pozwanym umowę sprzedaży nieruchomości położonej na Osiedlu (...) przy ul. (...) w Ł.. W umowie sprzedaży zastrzeżono, że do czasu przekazania sieci wodociągowej (...), kupujący obowiązany jest uiszczać opłaty za zużytą wodę i odprowadzone ścieki na potrzeby indywidualne na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego. Zbywca należności za pośrednictwem wybudowanej przez niego sieci wodociągowo-kanalizacyjnej dostarczał pozwanemu wodę oraz odprowadzał ścieki. Strony rozliczały się za dostarczoną wodę na potrzeby indywidualne i odprowadzone ścieki w oparciu o stawki opłat stosowane w (...). Rozliczenia te odbywały się każdego roku w okresach kwartalnych. Powód zaznaczył przy tym, że na podstawie § 6 umowy sprzedaży nieruchomości strona pozwana zobowiązana była zawrzeć stosowną umowę z gestorem sieci wodno-kanalizacyjnej, która pozwoliłaby jej rozliczać się indywidualnie za zużyte media, czego jednak strona pozwana do dnia 6 maja 2014 roku nie dokonała. Uprawnienie to ukonstytuowało się po stronie pozwanej od dnia 1 stycznia 2009 roku, pod koniec 2008 roku pozwany stał się bowiem współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Ze względu na fakt, iż mieszkańcy Osiedla notorycznie nie uiszczali opłat za zużytą wodę i odprowadzane ścieki zbywca należności wypowiedział z dniem 15 maja 2014 roku umowę ze (...).

Powód wskazał ponadto, że zgodnie z zapisem § 7 umowy sprzedaży nieruchomości, strona pozwana obowiązana była także ponosić koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne, proporcjonalnie do ilości posiadanych domów. Rozliczenia za dostarczaną wodę na potrzeby ogólne zostały dokonane dwuetapowo: w pierwszym etapie – poprzez kolejne (co kwartał) obciążenie zarządzającego osiedlem należnościami za wodę zużytą na potrzeby ogólne, na podstawie wskazań dwóch wodomierzy na dwóch opomiarowanych ujęciach wody na potrzeby ogólne, zaś w drugim etapie – poprzez jednorazowe obciążenie mieszkańców Osiedla za pozostałą ilość zużytej wody na potrzeby ogólne w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 6 maja 2014 roku. Ponieważ zużycie wody (różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych za dany kwartał) przez mieszkańców Osiedla na potrzeby ogólne było znacznie większe niż zużycie wynikające ze wskazań dwóch wodomierzy na dwóch opomiarowanych ujęciach wody, należało dodatkowo dokonać rozliczenia tego dodatkowego zużycia (na terenie Osiedla znajduje się 18 ujęć wody nieopomiarowanych – hydranty ppoż., z których można czerpać wodę na podlewanie zieleni, zmywanie jezdni, etc.) poprzez odjęcie łącznej ilości zużytej wody wynikającej ze zsumowania wskazań wodomierzy indywidualnych od całkowitej ilości zużytej wody przez mieszkańców Osiedla, wynikającej ze wskazań wodomierza głównego. Wysokość obciążenia określa nota obciążeniowa nr (...) z dnia 5 listopada 2014 roku, a sposób rozliczenia przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik noty.

Pomimo wezwania do zapłaty, strona pozwana nie zapłaciła należności wynikających z powyższej noty obciążeniowej. Powód ponadto wskazał, że nabył wierzytelności wobec strony pozwanej na podstawie umowy przelewu wierzytelności z dnia 9 stycznia 2015 roku, zawartej z pierwotnym wierzycielem.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew ustanowiony przez pozwanego zawodowy pełnomocnik wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając powyższe stanowisko wskazał, że roszczenie pozwu nie zostało udowodnione zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, ponadto uległo przedawnieniu. Odnosząc się do żądania pozwu pełnomocnik pozwanego w pierwszej kolejności podniósł, że zapisy umowy stanowiące jego źródło, tj. § 7, jako sprzeczne z prawem są nieważne na mocy art. 58 § 1 i § 3 w zw. z art. 49 § 1 k.p.c. Właścicielem urządzeń przesyłowych, a za takie należy uznać sieć wodociągową, może być bowiem wyłącznie albo właściciel nieruchomości, albo przedsiębiorstwo przesyłowe, co wyklucza władztwo pierwotnego wierzyciela nad takimi urządzeniami, ponieważ te przeszły na własność pozwanego z chwilą nabycia przez niego własności nieruchomości. Niezależnie od powyższego pełnomocnik pozwanego wskazał, że pozwany zobowiązał się ponosić koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne, tymczasem powód domaga się zapłaty dodatkowych kosztów zużycia, które nie wynikają ze wskazań wodomierzy zamontowanych na dwóch opomiarowanych ujęciach wody, nadto wysokość tego zużycia w ogóle nie została udowodniona. Zakwestionował przy tym, aby zużyta woda była czerpana z hydrantów, powód nie udowodnił bowiem, aby urządzenia te były kiedykolwiek w użyciu. Podważył nadto kwoty wskazane w powołanych przez powoda dokumentach, akcentując, że te ostatnie należy traktować wyłącznie jako dokumenty prywatne pochodzące od zwykłego wierzyciela. Powód nie wykazał także wysokości poniesionej szkody oraz by pomiędzy jej powstaniem a zachowaniem pozwanego istniał związek przyczynowo-skutkowy.

(odpowiedź na pozew k. 22-26)

W pismach procesowych opatrzonych datą 11 marca 2015 roku i 1 października 2015 roku powód podtrzymał żądanie pozwu. W ich treści zaprzeczył temu, aby zużycie wody wynikało z nieszczelności sieci wodociągowej, albowiem zużycie to w 2014 roku gwałtownie spadło, co wyklucza nieszczelność, ponieważ ta nie mogła się sama naprawić. W ocenie powoda nie można przy tym wykluczyć, że sporne zużycie powstało na skutek używania hydrantów, gdyż te były ogólnie dostępne, a więc istniała techniczna możliwość ich użycia. Powód zakwestionował ponadto, aby zużycie wody wynikało z jej kradzieży na potrzeby związane z budową nowego osiedla i podlewaniem zieleni na nowym osiedlu. Wyjaśnił m.in., że budowa nowego osiedla rozpoczęła się w lipcu 2010 roku a zakończyła w listopadzie 2012 roku, zaś w roku 2012 zużycie wody spadło nawet o 7 % w stosunku do roku poprzedniego, w roku 2010 utrzymywało się na zbliżonym poziomie do roku 2009. Wszystkie firmy biorące udział w budowie nowego osiedla w umowach o roboty

budowlane i montażowe zawartych z inwestorem, posiadały klauzulę, że zostaną obciążone za użytą przez nich wodę do celów budowy, co inwestor uczynił obciążając firmy za całość zużytej do budowy wody. W roku 2009 nie było zieleni na nowym osiedlu, więc nie można było jej podlewać. Od 2010 roku częściami wspólnymi Osiedla zarządzała firma (...) i pracownicy firmy zbywcy należności nie mieli prawa wstępu na teren Osiedla, za wyjątkiem jednego lub dwóch dni w danym kwartale roku dokonując spisu wodomierzy indywidualnych. Osiedle było ogrodzone, zamknięte i strzeżone, a nadto monitorowane i nie było żadnej możliwości, aby bez wiedzy zarządzającego Osiedlem można było podłączać węże lub budować instalację podziemną w celu kradzieży wody.

Na okoliczność, że woda została rzeczywiście zużyta na potrzeby ogólne powód wniósł o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci wyciągu z ksiąg rachunkowych przedsiębiorstwa (...) P.H.U. (...) w postaci tabeli nr 1a i nr 2a przedstawiających wyliczenia całkowitego zużycia wody, indywidualnego zużycia wody oraz zużycia wody na potrzeby ogólne.

Powód podniósł, że opierając się na dokumentach w postaci zestawienia faktur VAT wystawionych przez (...) P.H.U. (...) dla przedsiębiorstwa (...) za okres od 2010 roku do 6 maja 2014 roku za wodę użytą na potrzeby ogólne pobraną z dwóch opomiarowanych ujęć wody oraz w postaci zestawienia zużytej wody na potrzeby ogólne pobranej z dwóch opomiarowanych ujęć wody, powód stwierdził, że zużycie wody na potrzeby ogólne pobieranej z dwóch opomiarowanych ujęć wody (jednego przy portierni Osiedla, a drugiego ok. 1000 m dalej przy północnej granicy Osiedla), wynosiło w latach 2010 do 2013 od minimum 33 m³ do maksimum 72 m³ rocznie, co zdaniem powoda w żadnym wypadku nie mogło wystarczyć na podlewanie ok. 5.000 m² terenów zieleni urządzonej, sprząatanie ok. 6.000 m² ulic i parkingów, służyć potrzebom bytowym pracowników ochrony zatrudnionych 24 h na dobę przez 7 dni w tygodniu, wykonywaniu innych prac gospodarskich etc.

Powód przyznał także, że za zużycie wody na potrzeby ogólne, obliczone na podstawie dwóch wodomierzy indywidualnych zainstalowanych przy portierni i przy północnej granicy Osiedla, obciążał bezpośrednio mieszkańców Osiedla, a potem zarządzającą Osiedlem firmę (...).

(pismo procesowe powoda k. 33-34, 43-46)

W piśmie procesowym opatrzonym datą 1 października 2015 roku strona pozwana podtrzymała pierwotne stanowisko w sprawie.

(pismo procesowe pozwanego k. 92-95)

Na rozprawie w dniu 1 października 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu. Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że rozliczyła się z powodem za użytą wodę.

(protokół rozprawy k. 101-102)

W piśmie opatrzonym datą 9 lutego 2016 roku powód zmienił żądanie oraz podstawę prawną pozwu w ten sposób, że w miejsce żadanego odszkodowania za poniesione szkody na podstawie art. 471 k.c. w związku z niewypełnieniem przez stronę pozwaną zapisu § 6 umowy sprzedaży, wniósł o zapłatę kwoty 915,02 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków, wynikającej z różnicy pomiędzy sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a sumą wskazań wodomierza głównego w okresie nieprzedawnionym, tj. od 2012 roku do dnia 15 maja 2014 roku. Powód podniósł przy tym, że podstawę prawną tak sformułowanego żądania stanowi art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, zaś dochodzona kwota stanowi różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy indywidualnych a wskazaniem wodomierza głównego.

(pismo procesowe powoda k. 107-107v .)

Replikując na stanowisko powoda strona pozwana podtrzymała stanowisko wyrażone w sprawie. Podniosła, że niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, co czyni zmianę powództwa niedopuszczalną.

Ponadto wskazała, że powołany przez powoda przepis art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym... nie może stanowić podstawy prawnej jego żądania dotyczy on bowiem wyłącznie budynków wielolokalowych, które nie występują na kanwie rozpoznawanej sprawy. Jednocześnie zaakcentowała, iż powód nie udowodnił wysokości wskazań wodomierzy indywidualnych, przedłożone zestawienia nie zostały bowiem podpisane przez mieszkańców osiedla.

(pismo procesowe pozwanego k. 122-123)

W piśmie procesowym opatrzonym datą 30 marca 2016 roku prokurent strony powodowej cofnął pozew ponad kwotę 915,02 zł z ustawowymi odsetkami jak w pozwie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 roku stron stanowisko stron nie uległo zmianie.

(pismo procesowe powoda k. 128, protokół rozprawy k. 130-131)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 grudnia 2007 roku pierwotny wierzyciel – S. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) P.H.U. (...) w Ł. (jako sprzedający) zawarł z pozwanym M. P. (jako kupującym), umowę sprzedaży udziału wynoszącego łącznie (...) części nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami (...) o łącznym obszarze 30 arów 36 m² (0,3036 ha), usytuowanej w obrębie osiedla (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym z udziałem tym związane było prawo do wyłącznego korzystania z oznaczonej fizycznie części gruntu (zaznaczonej na szkicu projektu podziału nieruchomości jako projektowana działka nr (...)), na której wybudowano na zamówienie kupującego dom w zabudowie szeregowej o powierzchni 125,09 m², wraz z towarzyszącymi mu budowlami w postaci ogrodzenia działki, podjazdu do garażu, chodnika, przyłączy wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu i kanalizacji teletechnicznej, wraz z prawami i roszczeniami związanymi z naniesieniami budowlanymi dokonany na tej części gruntu, z tytułu wybudowania domu zgodnie z zamówieniem, za cenę netto 465.825 zł plus VAT w kwocie 32.607,75zł. Wskazany udział w nieruchomości pozwany nabył do majątku osobistego, za środki pochodzące z tegoż majątku, cała cena sprzedaży została bowiem przez niego zapłacona przed zawarciem związku małżeńskiego (§1-4 umowy).

W umowie ustalono także, że kupującemu przypada do indywidualnego użytkowania projektowana działka (...), a do wspólnego użytkowania z innymi współwłaścicielami projektowanych działek działki oznaczone na szkicu projektu podziału numerami (...), stanowiące drogi osiedlowe, tereny zielone, i części wspólne osiedla (na działce nr (...)) zlokalizowane zostało przyłącze wodociągowe).

Jednocześnie sprzedający wyraził zgodę na nieodpłatne korzystanie przez kupującego z dróg wewnątrzosiedlowych i terenów zielonych Osiedla (...) do czasu przeniesienia na niego udziałów we współwłasności wydzielonych odpowiednio geodezyjnie działek stanowiących części wspólne mieszkańców osiedla.

Kupujący zobowiązał się przy tym zawrzeć stosowne umowy z gestorami sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej, które pozwolą mu rozliczyć się indywidualnie za zużyte media (§ 6 umowy).

Ponadto w umowie znalazł się zapis, że sprzedający pozostaje wyłącznym właścicielem naniesień na gruncie w postaci: sieci wodociągowej kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ułożonych na terenie osiedla, do czasu przekazania ich przez niego Zakładowi (...) w Ł.. Do czasu przekazania sieci, w przypadku konieczności ponoszenia przez sprzedającego opłat za wodę i ścieki na rzecz (...) zużyte przez kupującego, strony rozliczyć miały te opłaty na podstawie wskazań zamontowanego na przyłączy wodociągowym do domu indywidualnego podlicznika, według aktualnych stawek stosowanych przez (...), zaś po zawarciu przez niego we własnym zakresie stosowanej umowy ze (...) miały rozliczać się bezpośrednio ze (...), na podstawie otrzymywanych rachunków. Koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne (np. tereny zielone) ponosić mieli wszyscy współwłaściciele części wspólnych a jednocześnie właściciele domów, proporcjonalnie do posiadanych domów na osiedlu (...) (§ 7 umowy).

(kserokopia wypisu aktu notarialnego k. 10-13 , kserokopia pisma (...) k. 14 , okoliczności bezsporne)

Zakład (...) w Ł. za pośrednictwem pierwotnego wierzyciela dostarczał wodę do nieruchomości, o której mowa wyżej, oraz odprowadzał z jej terenu ścieki.

W dniu 6 maja 2014 roku Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarł z firmą reprezentującą mieszkańców Osiedla (...) umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (dz. nr 42/40).

(okoliczności bezsporne)

W dniu 5 listopada 2014 roku, pierwotny wierzyciel wystawił na pozwanego notę obciążeniową nr (...), na kwotę 1.665,91 zł tytułem „odszkodowania za zużytą wodę na potrzeby ogólne za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do 6 maja 2014 roku, zgodnie z załącznikiem Tabela nr 2”, z terminem zapłaty do 12 listopada 2014 roku. Nota ta została doręczona pozwanemu w dniu 13 listopada 2014 roku. Na nocie wskazano także, że wymieniona w nocie należność wynika z obowiązku określonego w § 7 umowy sprzedaży, a dodatkowo, z powodu niewykonania obowiązku z § 6 umowy sprzedaży zachodzi odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 471 k.c. W Tabeli nr 2 wskazano, że na kwotę 1.665,91 zł złożyły się następujące należności: 164,15zł za 2009 rok, 220,09 zł za 2010 rok, 366,65 zł za 2011 rok, 317,20 zł za 2012 rok, 409,07 zł za 2013 rok oraz 188,75 zł za okres od dnia 1 stycznia do dnia 6 maja 2014 roku

(kserokopia noty obciążeniowej z załącznikiem i potwierdzeniem odbioru k. 15-17)

Pismem z dnia 18 listopada 2014 roku pozwany został wezwany do zapłaty m.in. kwoty wynikającej z powyższej noty obciążeniowej nr (...).

(kserokopia wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 18-19)

W dniu 9 stycznia 2015 roku S. S., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) P.H.U. (...) w Ł., zawarł z powodem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. pisemną umowę o przelew wierzytelności z tytułu niezapłaconych faktur VAT za dostawę wody na potrzeby indywidualne i za odprowadzanie ścieków oraz not obciążeniowych za dostawę wody na potrzeby ogólne i za odprowadzanie ścieków, m.in. wobec pozwanego, z tytułu powyższej noty obciążeniowej.

(kserokopia umowy przelewu wierzytelności z kserokopią wyciągu z załącznika do umowy k. 8-9 , okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, a w pozostałym zakresie na podstawie powołanych dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

W tym miejscu koniecznym jest zaznaczenie, że na rozprawie w dniu 23 maja 2016 roku Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda w zakresie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu instalacji i sieci wodno-kanalizacyjnych oraz zagadnień budowlanych – na okoliczność m.in. prawidłowości wykonania sieci wodno-kanalizacyjnej, a także z zakresu księgowości – na okoliczność ustalenia, czy przedłożone przez powoda zestawienia znajdują oparcie w księgach rachunkowych pierwotnego wierzyciela, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Z uwagi na zakreśloną tezę dowodową, jak również charakter przedłożonej przez powoda dokumentacji, który zostanie szczegółowo opisany w dalszej części uzasadnienia, wnioskowani biegli nie byłoby bowiem w stanie wypowiedzieć się w zakresie tego, czy woda, za zużycie której zapłaty żąda powód, została zużyta na potrzeby ogólne, a także, czy dochodzona pozwem kwota odpowiada faktycznemu zużyciu wody.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Rozważania w niniejszej sprawie rozpocząć należy od oceny zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia, skuteczne podniesienie przedmiotowego zarzutu jest bowiem wystarczające do oddalenia powództwa bez

potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie, a ich badanie w takiej sytuacji staje się zbędne (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r. III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 653/09, Lex nr 741022). Zarzut ten okazał się jednak nieskuteczny. Przedmiotowym powództwem – w postaci po modyfikacji pismem procesowym opatrzonym datą 30 marca 2016 roku – powód dochodził bowiem należności za wodę i odprowadzone ścieki za lata 2012 – 2014, przy czym, z uwagi na wskazany przez powoda sposób rozliczania się przez pierwotnego wierzyciela ze (...) (co kwartał), wymagalność pierwszej dochodzonej należności mogła powstać najwcześniej z dniem 1 kwietnia 2012 roku, a więc wobec przyjętego na gruncie niniejszej sprawy trzyletniego okresu przedawnienia wynikającego z przepisu art. 118 k.c. (roszczenie objęte przedmiotowym powództwem, tj. roszczenie o zapłatę należności za wodę, jest niewątpliwie roszczeniem o świadczenie okresowe, polega ono bowiem na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu), w dacie wytoczenia powództwa należność ta (jak i każda następna) była jeszcze nieprzedawniona. W ocenie Sądu w omawianej sprawie brak było natomiast podstaw do zastosowania terminu dwuletniego przewidzianego w art. 751 pkt 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. Co prawda umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków jest uznawana w orzecznictwie za umowę o świadczenie usług (tak m.in. wyrok SN z dn. 5.04.2006 r., I CSK 149/05, LEX nr 182962), jednak jak wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 13 grudnia 2012 roku (I ACa 664/12, OSAB 2012/4/9-14), w art. 6 ust. 1 i 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę..., ustawodawca określił treść przewidzianej w niej umowy oraz jej strony, co prowadzi do wniosku, że ustawa ta reguluje elementy przedmiotowo istotne stosunku prawnego nią objętego, a tym samym przepis art. 750 k.c. nie może mieć zastosowania do umów zawieranych na jej gruncie.

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że pismem procesowym opatrzonym datą 30 marca 2016 roku prokurent strony powodowej cofnął pozew ponad kwotę 915,02 zł z ustawowymi odsetkami jak w pozwie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Uznając, że częściowe cofnięcie powództwa przez powoda bez zrzeczenia się roszczenia nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współżycia społecznego, nie zmierza również do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.), na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. i art. 203 § 1 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie w części, której dotyczyło cofnięcie, orzekając jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W ocenie Sądu powód nie udowodnił, że pozwany winien zapłacić na jego rzecz dochodzoną pozwem kwotę 915,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, która wynika z noty obciążeniowej nr (...) z dnia 5 listopada 2014 roku.

Powód podniósł, że wymieniona w nocie należność wynika z obowiązku określonego w § 7 umowy sprzedaży, a dodatkowo, z powodu niewykonania obowiązku z § 6 umowy sprzedaży zachodzi odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 471 k.c.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że pierwotny wierzyciel zawarł z pozwanym umowę sprzedaży udziału części nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), przy czym z udziałem tym związane było prawo do wyłącznego korzystania z oznaczonej fizycznie części gruntu (zaznaczonej na szkicu projektu podziału nieruchomości), na której wybudowano na zamówienie kupującego dom w zabudowie szeregowej wraz z towarzyszącymi mu budowlami, m.in. w postaci przyłączy wody i kanalizacji, wraz z prawami i roszczeniami związanymi z naniesieniami budowlanymi dokonanymi na tej części gruntu, z tytułu wybudowania domu zgodnie z zamówieniem.

Strony nie kwestionowały także tego, że w umowie sprzedaży ustalono, że kupującemu przypada do indywidualnego użytkowania projektowana działka (...), a do wspólnego użytkowania z innymi współwłaścicielami projektowanych działek działki oznaczone na szkicu projektu podziału numerami (...) (na działce nr (...) zlokalizowane zostało przyłącze wodociągowe). Jednocześnie sprzedający wyraził zgodę na nieodpłatne korzystanie przez kupującego z dróg wewnątrzosiedlowych i terenów zielonych Osiedla (...) do czasu przeniesienia na niego udziałów we współwłasności wydzielonych odpowiednio geodezyjnie działek stanowiących części wspólne mieszkańców osiedla.

Kupujący zobowiązał się przy tym zawrzeć stosowne umowy z gestorami sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej, które pozwolą im rozliczyć się indywidualnie za zużyte media, zgodnie z § 6 umowy sprzedaży.

Ponadto w § 7 umowy sprzedaży znalazł się zapis, że sprzedający pozostaje wyłącznym właścicielem naniesień na gruncie w postaci: sieci wodociągowej kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ułożonych na terenie osiedla, do czasu przekazania ich przez niego Zakładowi (...) w Ł.. Do czasu przekazania sieci, w przypadku konieczności ponoszenia przez sprzedającego opłat za wodę i ścieki na rzecz (...) zużyte przez kupujących, strony rozliczyć miały te opłaty na podstawie wskazań zamontowanego na przyłączy wodociągowym do domu indywidualnego podlicznika, według aktualnych stawek stosowanych przez (...), zaś po zawarciu przez pozwanych we własnym zakresie stosowanej umowy ze (...), mieli się oni rozliczać bezpośrednio ze (...), na podstawie otrzymywanych rachunków. Koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne (np. tereny zielone) ponosić mieli wszyscy współwłaściciele części wspólnych jednocześnie właściciele domów, proporcjonalnie do posiadanych domów na osiedlu (...).

W przedmiotowej sprawie nie wykazano dokładnie kiedy pierwotny wierzyciel przeniósł na rzecz pozwanego udział we współwłasności działki nr (...), na której zlokalizowane zostało przyłącze wodociągowe. Oczywiście do czasu przeniesienia prawa własności działki nr (...) na rzecz mieszkańców Osiedla (...) pierwotny wierzyciel S. S. pozostawał, jako właściciel tego gruntu, właścicielem wszystkich naniesień na tymże gruncie, zgodnie z zasadą superficies solo cedit, w myśl której, to, co jest trwale połączone z gruntem, staje się częścią składową gruntu i własnością właściciela gruntu. Wskazuje na to wprost przepis art. 48 k.c., zgodnie z którym, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, zatem np. wybudowana na gruncie sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

Należy jednak stwierdzić, że od czasu przeniesienia prawa własności działki nr (...) na rzecz mieszkańców Osiedla (...), pierwotny wierzyciel S. S. nie mógł już być właścicielem naniesień na tymże gruncie, zatem nie mógł być już właścicielem wybudowanej na gruncie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wprawdzie w § 7 umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej w formie aktu notarialnego, znalazł się zapis o tym, że „sprzedający pozostaje wyłącznym właścicielem naniesień na gruncie w postaci: sieci wodociągowej kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ułożonych na terenie osiedla, do czasu przekazania ich przez niego Zakładowi (...) w Ł.”, jednak z całą mocą podkreślić należy, że zapis ten, w zakresie, w jakim zastrzegał dla S. S. prawo własności sieci wodociągowej i kanalizacyjnej po przekazaniu na współwłasność mieszkańców Osiedla prawa do gruntu oznaczonego jako działka nr (...) (na której zlokalizowano przyłącze) (a także w zakresie w jakim zastrzegał, że pomimo sprzedaży na własność pozwanego działki, na której wybudowano jego dom, sprzedający nadal pozostawał właścicielem tej części sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, która była posadowiona na tym gruncie), był nieważny na mocy przepisu art. 58 § 1 i 3 k.c., jako sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 48 k.c.

Dodać jeszcze wypada, że w myśl przepisu art. 49 § 1 k.c., urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Osoba, która poniosła koszty budowy tych urządzeń i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca (art. 49 § 2 k.c.). Jeżeli koszty budowy urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c., poniosło kilka osób, każdej z nich przysługuje – na podstawie art. 49 § 2 k.c. - wobec przedsiębiorcy, który przyłączył urządzenia do swojej sieci roszczenie o przeniesienie za wynagrodzeniem udziału w prawie własności tych urządzeń.

Przepis art. 49 § 1 k.c. jest wyjątkiem od reguły zawartej w art. 191 k.c., zgodnie z którą własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą połączoną z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. Wspomniany wyjątek od zasady superficies solo cedit polega na wyodrębnieniu takiej połączonej w sposób trwały (składowej) rzeczy, mającej postać urządzenia określonego w art. 49 k.c., w osobny przedmiot własności (i obrotu) z chwilą faktycznego jej wejścia w skład przedsiębiorstwa (art. 55¹ k.c.), bez względu na tytuł prawny, na którym opiera się to wejście (włączenie). Tak więc włączenie urządzenia w skład przedsiębiorstwa decyduje o jego zmienionym statusie prawnym. O tym, jaki tytuł prawny do przyłączonych urządzeń będzie przysługiwał w

takim wypadku przedsiębiorcy sieciowemu, decyduje umowa stron, a jeżeli do jej zawarcia nie dojdzie, właściciel przedsiębiorstwa sieciowego będzie jedynie posiadaczem przyłączonych urządzeń.

Jak już wcześniej wskazano, w przedmiotowej sprawie powód nie wykazał dokładnie kiedy pierwotny wierzyciel przeniósł na rzecz pozwanego udział we współwłasności działki nr (...), na której zlokalizowane zostało przyłącze wodociągowe, zatem nie wiadomo od kiedy możliwe było w ogóle domaganie się przez mieszkańców Osiedla zawarcia umowy ze (...) Sp. z o.o. w Ł., w tym po przekazaniu przez nich sieci wodociągowo-kanalizacyjnej na rzecz (...), czyli po przyłączeniu jej do sieci przedsiębiorcy przesyłowego, realizowanie dalszych ewentualnych roszczeń z art. 49 k.c., po spełnieniu wszelkich innych wymogów. Nie miało to jednak i tak znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, skoro powód nie udowodnił swojego roszczenia co do wysokości.

Okolicznością bezsporną w przedmiotowej sprawie był fakt, że Zakład (...) w Ł. za pośrednictwem pierwotnego wierzyciela dostarczał wodę do nieruchomości Osiedla (...), w tym do nieruchomości pozwanego i do części wspólnych, oraz odprowadzał z jej terenu ścieki.

O czym była już mowa wyżej, zgodnie z § 7 umowy sprzedaży, postanowiono, że do czasu przekazania sieci na rzecz (...), w przypadku konieczności ponoszenia przez sprzedającego opłat za wodę i ścieki na rzecz (...) zużyte przez kupującego, strony rozliczyć miały te opłaty na podstawie wskazań zamontowanego na przyłączy wodociągowym do domu indywidualnego podlicznika, według aktualnych stawek stosowanych przez (...), zaś po zawarciu przez nich we własnym zakresie stosowanej umowy ze (...) miały rozliczać się bezpośrednio ze (...), na podstawie otrzymywanych rachunków. Koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne (np. tereny zielone) ponosić mieli wszyscy współwłaściciele części wspólnych jednocześnie właściciele domów, proporcjonalnie do posiadanych domów na osiedlu (...). (§ 7 umowy zd. 2 i 3) O konieczności ponoszenia tych kosztów przez sprzedającego można, zdaniem Sądu, mówić jedynie do czasu, gdy S. S. pozostawał właścicielem działki nr (...).

Powód nie udowodnił swojego roszczenia, które opierał na wystawionej na rzecz pozwanego w dniu 5 listopada 2014 roku nocie obciążeniowej nr (...) w zakresie dochodzonej pozewem kwoty 915,02 zł, która z kolei, jak wskazywał powód, miała obejmować „odszkodowanie za zużytą wodę na potrzeby ogólne za okres od 2012 roku do 6 maja 2014 roku, zgodnie z załącznikiem Tabela nr 2”.

Już na samej nocie wskazano, że wymieniona w nocie należność wynika z obowiązku określonego w § 7 umowy sprzedaży, a dodatkowo, z powodu niewykonania obowiązku z § 6 umowy sprzedaży zachodzi odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 471 k.c., takie też były przytoczone przez powoda podstawy dochodzonego niniejszym pozewem roszczenia.

Wnosząc o oddalenie powództwa, pozwany podniósł m.in. zarzut niezasadności i nieudowodnienia roszczenia przez powoda.

Zgodnie z przepisem art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Prawo polskie utrzymuje rozróżnienie odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej, aczkolwiek wspólne są podstawowe założenia i zasady odpowiedzialności, a oba systemy wzajemnie się nie wyłączają (zob. art. 443 k.c.). Szeroki zakres odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.) umożliwia ograniczenie reżimu odpowiedzialności kontraktowej tylko do przypadków, gdy istnienie wcześniejszej, wynikającej z jakiegokolwiek tytułu, więzi obligacyjnej między dłużnikiem i wierzycielem nie budzi wątpliwości.

Odpowiedzialność kontraktowa znajduje zastosowanie tylko między wierzycielem i dłużnikiem, jako stronami określonego, istniejącego i ważnego stosunku zobowiązaniowego (zob. np. wyr. SN z 30.1.2009 r., II CSK 435/08, L.; wyr. SA w Krakowie z 31.1.2013 r., III APA 36/12, L.). W szczególności więc nie ponosi kontraktowej odpowiedzialności

względem wierzyciela osoba trzecia, która spowodowała (przyczyniła się) niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wierzycielowi przysługują dwa podstawowe uprawnienia: możliwość żądania wykonania świadczenia w naturze i możliwość żądania naprawienia szkody. Odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy jest świadczeniem mającym naprawić szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem bądź zaniechaniem dłużnika. Jest to roszczenie o innym charakterze niż roszczenie o wykonanie umowy. Ma na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta, a nie wymuszenie na nim wykonania zobowiązania zgodnie z treścią umowy. Naprawienie szkody może przy tym nastąpić bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź w stosunkach obligacyjnych najczęściej przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej - odszkodowania (zob. art. 363 k.c.).

Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika może mieć miejsce tylko wówczas, jeżeli spełnione są następujące przesłanki tej odpowiedzialności. Są nimi: 1) niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie istniejącego zobowiązania, a zatem np. wynikającego z ważnej umowy), 2) szkoda, 3) związek przyczynowy między faktem niewykonania (nienależytego wykonania) zobowiązania a szkodą. Przesłanki te muszą zachodzić łącznie. Ponadto spełnione muszą być niekiedy dalsze jeszcze przesłanki, różne w zależności od tego, czy odpowiedzialność dłużnika opiera się na zasadzie winy (art. 472 k.c.), czy na zasadzie ryzyka (np. art. 474 k.c.). Tradycyjnie wymienia się następujące okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność: 1) zachowania dłużnika noszące znamiona winy, 2) zachowania osób trzecich, za pomocą których dłużnik wykonuje zobowiązanie lub którym wykonanie powierza, 3) zachowania przedstawiciela ustawowego dłużnika, 4) zdarzenia wykraczające poza wskazany wyżej zakres lub których zakres został ustalony wężej, stosownie do postanowień ustawy lub czynności prawnej. Zakres okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, jest zatem, ze względu na grupę wskazaną w pkt 4), zróżnicowany, w szczególności jeżeli zważyć na różne uregulowania szczegółowe odnoszące się czy to tylko do zobowiązań określonego typu lub rodzaju, czy też nawet tylko do określonego sposobu naruszenia zobowiązania. Znaczący wpływ na ostateczny kształt odpowiedzialności, w konkretnych przypadkach, mogą mieć także postanowienia umowne wyznaczające zakres okoliczności obciążających dłużnika, których znaczenie, ze względu na zasadę swobody umów (art. 353¹ k.c.), jest bardzo doniosłe (Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. Pietrzykowskiego, komentarz do art. 471 k.c., wyd. 8, 2015, Legalis).

Szkoda stanowi samodzielną przesłankę powstania roszczenia odszkodowawczego. W ramach odpowiedzialności kontraktowej wierzycielowi przysługuje roszczenie o naprawienie szkody rozumianej jako uszczerbek majątkowy, na który składają się – zgodnie z ogólną zasadą art. 361 § 2 k.c.: strata i utracony zysk ; odszkodowanie może objąć nie tylko korzyści, jakich przedsiębiorca nie otrzymał, ale również nakłady poniesione z nadzieją na ich uzyskanie. Związek przyczynowy, jako powiązanie między zdarzeniem stanowiącym naruszenie zobowiązania a szkodą, określa art. 361 § 1 k.c. Zgodnie z wyrażonym w tym przepisie ujęciem związku przyczynowego, dłużnik ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swojego działania lub zaniechania.

Ciężar dowodu faktu niewykonania lub nienależytego wykonania, istnienia szkody w określonej wysokości oraz związku przyczynowego spoczywa na wierzycielu (por. np. wyr. SA w Łodzi z 14.9.2012 r., I ACA 572/12, L.). On także musi przeprowadzić dowód, że zobowiązanie o określonej treści w ogóle istniało (zob. np. uchw. SN z 25.6.1973 r., III CZP 32/73, OSPiKA 1974, Nr 7-8, poz. 153; wyr. SA w Krakowie z 31.1.2013 r., III APA 36/12, L.), a na dłużniku ciążył określony obowiązek (por. wyr. SN z 22.1.2010 r., V CNP 52/09, L.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, stwierdzić należy, że roszczenie o zapłatę za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki (niezależnie od tego czy na potrzeby ogólne, czy zużyte indywidualnie) należy raczej uznać za roszczenie o wykonanie, roszczenie o spełnienie świadczenia, a nie roszczenie o naprawienie szkody. Zdaniem Sądu, nieco niezrozumiałe jest powoływanie się przez powoda na to, że „z powodu niewykonania obowiązku z § 6 umowy sprzedaży zachodzi odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 471 k.c.”, skoro sam powód wskazuje, że nabył od pierwotnego wierzyciela roszczenie z tytułu niezapłaconych faktur VAT i not obciążeniowych – trudno zatem

uznać, że pierwotny wierzyciel poniósł szkodę rozumianą jako strata (*damnum emergens*), skoro sam w/w należności nie zapłacił.

Powód nie udowodnił, że pierwotny wierzyciel poniósł szkodę, rozumianą jako strata czy utracony zysk, o czym będzie jeszcze mowa poniżej, a ponadto nie sposób przyjąć, aby pierwotny wierzyciel (a po przelewie wierzytelności – powód jako nabywca wierzytelności) miał prawo domagać się od pozwanego zapłaty faktur czy not obciążeniowych, na podstawie art. 518 k.c.

Zgodnie z przepisem art. 518 § 1 k.c., osoba trzecia, która spłaca wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty:

- 1) jeżeli płaci cudzy dług, za który jest odpowiedzialna osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi;
- 2) jeżeli przysługuje jej prawo, przed którym spłacona wierzytelność ma pierwszeństwo zaspokojenia;
- 3) jeżeli działa za zgodą dłużnika w celu wstąpienia w prawa wierzyciela; zgoda dłużnika powinna być pod nieważnością wyrażona na piśmie;
- 4) jeżeli to przewidują przepisy szczególne.

Na gruncie Kodeksu cywilnego uważa się w literaturze prawie powszechnie, że obecnie obowiązujące prawo cywilne zna jedynie ustawowe wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela. W przedmiotowej sprawie powód nie wykazał, by zachodziła jakakolwiek podstawa ku temu, aby cedent mógł żądać zapłaty za zapłacone za pozwanego zobowiązania wobec (...) i aby przeniósł te uprawnienia na rzecz powoda. Jak już wcześniej wskazano, sam powód i cedent powołują się na to, że chodzi o należności, które na rzecz (...) zapłacone nie zostały, a ponadto nie spełniona została żadna z przesłanek wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela, o których mowa w przepisie art. 518 § 1 k.c. pkt 1-4. Gdyby przyjąć, że to pozwany obowiązany był zapłacić należności na rzecz (...), to nie sposób przyjąć, że subrogacja byłaby dopuszczalna, skoro nawet gdyby cedent spłacił cudzy dług, nie był za niego odpowiedzialny osobiście ani pewnymi przedmiotami majątkowymi.

Wreszcie i przede wszystkim należy jednak wskazać, że powód nie udowodnił, że należności za zużytą wodę na potrzeby ogólne za okres od 2012 roku do 6 maja 2014 roku przypadające na pozwanego wyniosły 915,02 zł, w tym, że taka ilość wody została zużyta na potrzeby ogólne. Powód nie wykazał, że nota obciążeniowa, na podstawie której domagał się zapłaty w/w kwoty, została wystawiona przez pierwotnego wierzyciela za faktycznie zużytą wodę na potrzeby ogólne.

Treść umowy sprzedaży, jak również twierdzenia powoda, dają podstawę do wniosku, że podstawę rozliczeń pozwanego (zarówno tych indywidualnych, jak i za zużycie wody na potrzeby ogólne) stanowiły wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego. Taki sposób rozliczania usługobiorców przez Zakład (...) Spółkę z o.o. w Ł., a zatem podmiot, który dostarczał wodę na Osiedle (...), w przypadku, gdy nieruchomość jest wyposażona w wodomierz, jest przy tym wiedzą powszechnie znaną, a więc nie wymagającą żadnego dowodu (art. 228 § 1 k.p.c.). Jedyne na marginesie podnieść należy, że ustalanie ilości wody dostarczanej do nieruchomości w oparciu o wskazania wodomierza jest wymogiem ustawowym, wynikającym z art. 27 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j.: Dz.U. 2015, poz. 139).

W kontekście powyższego należy przyjąć, że podstawą wystawienia faktury/noty obciążeniowej winny być wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego, czyli w omawianym przypadku odczyt wodomierza. Sama zaś faktura VAT/nota obciążeniowa nie stanowi dowodu na wysokość zużycia wody. W przeciwnym razie pierwotny wierzyciel mógłby wystawiać dokumenty księgowe na dowolne kwoty i w oparciu o nie dochodzić ich zapłaty w drodze powództwa cywilnego. Podobnie, w przypadku zaistnienia omyłki pisarskiej w treści faktury/noty obciążeniowej, powód, jako nabywca wierzytelności, mógłby skutecznie dochodzić zapłaty omyłkowo wpisanej kwoty. Tak jednak nie jest, albowiem faktura VAT/nota obciążeniowa, tak jak każdy dokument prywatny, stanowi jedynie dowód tego, że określona osoba złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Dlatego też dokumenty te, o ile nie zostały

podpisane przez dłużnika, należy uznawać za dokumenty obejmujące wyłącznie oświadczenie wierzyciela. Tylko w takim zakresie dokumenty przedstawione przez powoda (zarówno faktury/noty wystawione przez pierwotnego wierzyciela, jak i faktury wystawione przez (...)) nie budzą wątpliwości Sądu. Natomiast materialna moc dowodowa tych dokumentów bez poparcia ich odpowiednimi dokumentami źródłowymi, zwłaszcza w sytuacji, gdy strona pozwana zakwestionowała wysokość zadłużenia, a w konsekwencji zużycia, jest nikła. Sąd Rejonowy podziela przy tym w pełni pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2007 roku (II CNP 129/07, LEX nr 621237), iż nie sposób, w świetle art. 245 k.p.c. uznać, aby faktura VAT miała inną moc dowodową, niż inne dokumenty prywatne (tak też: wyrok SA w Białymstoku z dn. 9.01.2014 r., I ACa 622/13, LEX nr 1425358, wyrok SO w Krakowie z dn. 6.12.2013 r., XII Ga 412/13, LEX nr 1715416; wyrok SO w Gdańsku z dn. 7.07.2011 r., III Ca 126/11, LEX nr 1713955). Sąd nie znalazł przy tym podstaw, aby za ów dokumenty źródłowe uznać przedłożone przez powoda tabele zatytułowane „zestawienie ilości zużytej wody na potrzeby ogólne według spisów wodomierzy w okresie od 01.01.2009 do 06.05.2014 z dwóch opomiarowanych ujęć wody” (k. 81) oraz „zestawienie kosztów zużytej wody na potrzeby ogólne w okresie od 01.01.2009 do 06.05.2014 pobranej łącznie z ujęć opomiarowanych i nieopomiarowanych” (k. 82). Dokumenty te nie mogą być bowiem nawet potraktowane jako dowód z dokumentu prywatnego wobec tego, że nie są opatrzone żadnym podpisem, ani pieczętą, nie mają zatem żadnej wartości dowodowej, wobec kwestionowania przez pozwanego wysokości roszczenia dochodzonego pozwem. Z całą stanowczością podkreślić należy, że złożone przez powoda zestawienia niczego nie wyjaśniają i nie udowadniają. Są to wyłącznie wydruki komputerowe, które przy tym mają stanowić główny i w zasadzie wyłączny dowód na poparcie zasadności twierdzeń powoda dotyczących wysokości roszczenia. Ich treść jest przy tym bardzo ogólnikowa, nie wynika z nich bowiem ani to, jakie były początkowe/końcowe stany liczników, ani także, w oparciu o jakie stawki wyliczone zużycie zostało ustalone.

Dla oceny zasadności powództwa irrelevantne znaczenie mają ponadto przedłożone przez powoda protokoły z odczytów indywidualnych wodomierzy zamontowanych na terenie poszczególnych nieruchomości na Osiedlu (...), w tym na nieruchomości pozwanego (k. 108-116), rozliczenia dokonane w oparciu o wskazania tychże wodomierzy nie stanowią bowiem osi sporu niniejszej sprawy. Jednocześnie, wobec braku stosownych protokołów z odczytów wodomierzy zamontowanych na dwóch opomiarowanych ujęciach wody na potrzeby ogólne, niemożliwym jest zweryfikowanie, czy podana przez powoda różnica w zużyciu wody, rozumiana jako różnica między zużyciem indywidualnym a zużyciem na potrzeby ogólne, odpowiadała rzeczywistemu stanowi rzeczy. Na marginesie zaznaczenia wymaga, że załączone przez powoda protokoły i tak nie mogłyby stanowić dowodu na zużycie wody przez pozwanego, na protokołach tych nie tylko brak jest bowiem podpisu pozwanego, ale przede wszystkim nie wiadomym jest kim były osoby dokonujące odczytów, w szczególności, czy posiadały one upoważnienie do dokonania tych czynności.

Wskazać także należy, że powód nie udowodnił, że pierwotny wierzyciel wystawił notę obciążeniową za wodę zużyta na potrzeby ogólne. Żadne ze zgłoszonych przez powoda wniosków dowodowych nie zmierzały przy tym do wykazania, że w rzeczywistości taka ilość wody została zużyta na potrzeby ogólne.

Twierdzenia powoda budziły przy tym uzasadnione wątpliwości Sądu, także wobec treści dokumentu, który złożył sam powód, a który to dokument znajduje się na stronie 87 akt sprawy. Chodzi tu o kserokopię dokumentu prywatnego w postaci oświadczenia samego pierwotnego wierzyciela S. S.. Otóż w swoim oświadczeniu z dnia 1 czerwca 2015 roku S. S. stwierdził, że: (...) Sp. z o.o. nie dokonywał rozliczeń, a jedynie ustalał zużycie wody na całe Osiedla na podstawie odczytów wskazań wodomierza głównego na tzw. przyłączy głównym wodociągowym, którym to zużyciem obciążał fakturami VAT przedsiębiorstwo (...) P.H.U. (...). Przedsiębiorstwo (...) P.H.U. (...) ustalało na podstawie odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych zużycie wody przez poszczególnych mieszkańców Osiedla i obciążało ich fakturami VAT za zużyta indywidualnie wodę. Na podstawie tych odczytów powstawał bilans różnicy wody, czyli różnica pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Z przyczyn obiektywnych nie można było zsynchronizować odczytów wskazań wodomierzy indywidualnych i odczytów wskazań wodomierza głównego w jednej dacie, a wobec różnic w datach ich odczytów nie można było dokonać rzetelnego rozliczenia i sporządzenia bilansu różnicy wody. Jako właściciel przedsiębiorstwa nie mogłem dopuścić, aby przedstawiane przeze mnie rozliczenia były w jakikolwiek sposób kwestionowane. Dokonałem więc rozliczenia

i sporządzenia bilansu różnicy wody dopiero po rozwiązaniu umowy ze (...) Spółką z o.o. Należy nadmienić, że ze względów podatkowych przedsiębiorstwo (...) P.H.U. (...) musiało refakturować mieszkańców za dostarczoną wodę wystawiając im faktury VAT. (...) Należy podkreślić, że przy rozliczeniu różnicy zużytej wody w pierwszej kolejności zostały wystawione faktury VAT. Wobec masowej odmowy zapłaty należności przez mieszkańców Osiedla, faktury te zostały skorygowane do zera i zastąpione notami obciążeniowymi. Obecnie po uzyskaniu każdej kolejnej zapłaty wystawiana jest faktura i rozliczany jest VAT z Urzędem Skarbowym. Nie mogłem postępować jako obecny zarządca Osiedla firma (...), która działa na takich zasadach jakby zarządzała wspólnotą mieszkaniową. Dokonuje ona rozliczeń okresowych z mieszkańcami Osiedla, przyjmując zaliczki od mieszkańców Osiedla na poczet wszelkich wydatków, w tym dostaw wody i odbiór ścieków, nie wystawiając im faktur VAT.” Pod oświadczeniem tym podpisał się - właściciel mgr inż. S. S.. Oświadczenie to ma oczywiście jedynie walor dokumentu prywatnego, zatem stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.), ale nie może umknąć uwadze, że oświadczenie to złożył sam pierwotny wierzyciel.

Sąd uznał, że powód nie udowodnił dochodzonego roszczenia, gdyż na podstawie dowodów zgromadzonych w aktach sprawy (a także tych wnioskowanych przez powoda, które zostały oddalone przez Sąd, a które nie zmierzały do wykazania, że woda została w rzeczywistości zużyta na potrzeby ogólne) niemożliwe było ustalenie, że nota obciążeniowa, na podstawie której powód domagał się zapłaty kwoty 915,02 zł, została wystawiona przez pierwotnego wierzyciela za faktycznie zużytą wodę na potrzeby ogólne. Żaden ze złożonych dowodów, ani żaden z dowodów wnioskowanych, nie zmierzał przy tym do wykazania rzeczywistego, faktycznego, zużycia wody na potrzeby ogólne.

Wartość dowodowa dokumentów i wydruków, jakie zostały zgromadzone w aktach sprawy, jest niewystarczająca bądź nieprzydatna dla ustalenia rzeczywistego, faktycznego, zużycia wody na potrzeby ogólne.

Część z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy (na ogół w kserokopiach, niepoświadczonych zresztą ani przez notariusza, ani przez zawodowego pełnomocnika), które zostały opatrzone podpisem osoby, która dokumenty te wystawiła lub sporządziła, należy traktować ewentualnie jedynie jako dowody z dokumentów prywatnych. Dokument prywatny nie może stanowić i nie stanowi dowodu na faktyczne zużycie wody na potrzeby ogólne i wysokość tego zużycia, w szczególności wobec stanowiska strony pozwanej wprost kwestionującej te okoliczności. Mając zresztą na uwadze zasady doświadczenia życiowego, podpis osoby pod dokumentem prywatnym w postaci faktury, tabelki, zestawienia, czy pod innym wydrukiem z komputera, należy tłumaczyć w ten sposób, że dokonała ona technicznej czynności, jaką stanowi sporządzenie takiej faktury, tabelki, zestawienia czy innego wydruku i jej/jego przedłożenie. Nawet jeśliby hipotetycznie przyjąć, że podpis danej osoby pod fakturą, tabelką, zestawieniem czy pod innym wydrukiem z komputera potwierdza złożenie przez nią zawartego w tym dokumencie oświadczenia – co uprawniałoby do zakwalifikowania tej tabelki jako dokumentu prywatnego – stwierdzić należy, że oświadczenie takiej osoby podpisanej pod dokumentem prywatnym nie ma żadnego znaczenia w sprawie. Treść oświadczenia zawartego w dokumencie prywatnym nie jest bowiem objęta domniemaniem zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń. Formalna moc dowodowa dokumentu prywatnego, ogranicza się do domniemania, że złożono oświadczenie nim objęte. Tylko w takim zakresie dokumenty prywatne zgromadzone w aktach sprawy nie budzą wątpliwości Sądu, natomiast materialna moc dowodowa tych dokumentów bez poparcia ich odpowiednimi dokumentami źródłowymi i bez udowodnienia rzeczywistego zużycia wody na potrzeby ogólne, jest nikła. Treść oświadczenia zawartego w dokumencie prywatnym nie jest bowiem objęta domniemaniem zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń. Zatem dokument prywatny nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy – nie jest dowodem wysokości faktycznego zużycia wody na potrzeby ogólne, a zatem zadłużenia pozwanego (por. wyrok SN z dnia 25 września 1985 r., IV PR 200/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 84).

O czym była już mowa wyżej, w aktach sprawy znajdują się także dokumenty w postaci tabelki, zestawień czy innych wydruków z komputera, które nie są opatrzone żadnym podpisem, zatem nie mogą być nawet potraktowane jako dowody z dokumentów prywatnych, nie mają zatem żadnej wartości dowodowej, wobec kwestionowania przez pozwanego zasadności i wysokości roszczenia dochodzonego pozwem.

Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku (I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76), że rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności jeżeli strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Zaznaczyć należy, że z przepisu art. 207 § 6 k.p.c. jednoznacznie wynika, że powód zobowiązany jest zgłosić w pozwie dowody i twierdzenia na poparcie swoich żądań. Przepis ten łączy się ściśle z unormowaniem art. 6 § 2 k.p.c., który wyraża jeden z ciężarów procesowych stron w postaci obowiązku wspierania postępowania. Z powinności wspierania postępowania wynika obowiązek powoływania wszystkich twierdzeń i dowodów w jak najwcześniejszej fazie postępowania, tj. w czasie w którym to jest możliwe, jeżeli wystąpi taka potrzeba wywołana przez powstałą sytuację procesową (zob. Uzasadnienie do projektu ustawy, Druk Sejmowy nr 4332, Sejm VI Kadencji; SSN J. Górowski, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Tom I, Komentarz do art. 1-366, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2014 r., art. 207 NB 16, s. 887). Sankcją za niepowołanie przez strony we właściwym czasie dowodów i twierdzeń na poparcie swoich żądań jest ich pominięcie. Przesłanką kluczową z punktu widzenia wykładni przepisu art. 207 § 6 k.p.c. i uznania czy twierdzenie i dowód jest spóźniony, jest ocena, czy potrzeba ich powołania istniała w chwili, w której było składane pismo procesowe (pозew, odpowiedź na pozew czy ew. dalsze pismo przygotowawcze), a strona tego zaniechała mimo, że powinna była je złożyć. Z kolei o tym, czy strona powinna była powołać twierdzenia i dowody w pozwie, odpowiedzi na pozew lub w dalszym piśmie przygotowawczym, decyduje to, czy twierdzenie lub dowód pozostaje w logicznym związku z uzasadnieniem jej żądania. Zatem spóźnienie może wystąpić nawet wtedy już na etapie początkowym procesu, gdy strona powinna była twierdzenie i dowód powołać już pozwie lub odpowiedzi na pozew (zob. K. Weitz, P. Grzegorzczak, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t 1, cz. 1. Postępowanie rozpoznawcze, red. T. Ereciński, Warszawa 2012, art. 207 NB 23, s. 1004).

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że powołanie dowodów na wykazanie zasadności roszczenia, zarówno w aspekcie „czy się należy”, jak i aspekcie „ile się należy”, obciążało powoda już w pozwie, a najpóźniej w odpowiedzi na pozew. Powód powinien był w pozwie nie tylko jasno wykazać czego się domaga, ale też powołać dowody na wykazanie zasadności swojego żądania. Poza sporem bowiem pozostaje, że zawsze zachodzi obiektywna potrzeba powołania w pozwie dowodów na wykazanie zasadności swoich roszczeń w zakresie żądanej ochrony prawnej. W przedmiotowej sprawie powód nie udowodnił zasadności i wysokości swojego roszczenia nawet wraz z odpowiedzią na odpowiedź na pozew, w tym sensie, że nie powołał wszystkich niezbędnych dowodów do wykazania swoich roszczeń wraz ze złożeniem odpowiedzi na odpowiedź na pozew, ani zresztą w dalszych pismach procesowych. W tej sytuacji ewentualne zgłoszenie nowych wniosków dowodowych na etapie postępowania apelacyjnego winno być uznane za spóźnione. W razie zaś uznania, że dowody i twierdzenia są spóźnione, sąd na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. pomija spóźnione dowody z urzędu obligatoryjnie. (zob. K. Weitz, P. Grzegorzczak, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t 1, cz. 1. Postępowanie rozpoznawcze, red. T. Ereciński, Warszawa 2012, art. 207 NB 25, s. 1005 – 1006; SSN J. Górowski, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Tom I, Komentarz do art. 1-366, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2014 r., art. 207 NB 19, s. 887).

Wyłącznie na podstawie faktury VAT, czy noty obciążeniowej, a także dokumentów prywatnych, nie sposób ustalić jakie było faktyczne zużycie wody na potrzeby ogólne. Podkreślenia wymaga przy tym, że z przedstawionych przez powoda dokumentów nie wynika, aby pozwany miał możliwość zapoznania się z treścią protokołu odczytu wodomierza. Żądania pozwu nie dowodzi także załączona do omawianej noty tabela nr 2.

Uwadze Sądu nie uszła nadto okoliczność, iż sam sposób rozliczenia wody zużytej na potrzeby ogólne, określony w treści umowy sprzedaży nieruchomości, jest bardzo nieprecyzyjny. Sprzedający nie określił jak rozumieć sformułowanie, że „koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne (np. tereny zielone) ponosić mieli wszyscy

współwłaściciele części wspólnych jednocześnie właściciele domów, proporcjonalnie do posiadanych domów na Osiedlu (...)”. Nie wiadomo czy chodziło o to, że podstawą rozliczenia miał być dom, rozumiany jako budynek, czy też np. jego powierzchnia.

Dodatkowo wskazać należy, że Sądowi z urzędu – z racji rozpoznawania innych analogicznych spraw z powództwa (...) Sp. z o.o. w Ł. przeciwko mieszkańcom Osiedla (...) (np. sprawy o sygn. VIII C 1184/15) wiadomym jest, że treść zapisu zawartego w § 7 poszczególnych umów sprzedaży występowała także w innej wersji (co przyznał sam powód), a mianowicie, że „koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne (np. tereny zielone) ponosić będą wszyscy współwłaściciele proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości”. Przy takim zaś zapisie, nie wiadomym jest, czy podstawą rozliczenia miały być udziały w nieruchomości wspólnej i dokładnie której nieruchomości wspólnej, a ponadto jakie dokładnie potrzeby ogólne miałyby wchodzić w grę przy rozliczeniu.

Należy także zauważyć, że pierwotny wierzyciel wystawił mieszkańcom Osiedla noty obciążeniowe w tożsamej, równej wysokości, pomimo różnych zapisów w § 7 poszczególnych umów sprzedaży.

Wreszcie np. w tabeli nr 1 będącej załącznikiem do analogicznej noty obciążeniowej w sprawie VIII C 1184/15 (k. 20) wskazano, że „ze względu na różne zapisy treści § 7 (obciążenie kosztami ogólnymi w wysokości 1/80 lub 1/87) celem uniknięcia pobrania przez firmę (...) kwoty wyższej niż wynikałoby to z zapłaconych przez nią faktur (...) zastosowano upust kwotowy w wysokości 145,73 zł, po zastosowaniu którego kwota przypadająca do zapłaty przez mieszkańca wynosi 1.665,91 zł i jest jednakowa dla wszystkich mieszkańców Osiedla. Stwierdzić przy tym należy, że po pierwsze w § 7 w żadnej wersji nie było odwołania wprost do ułamków 1/80 czy 1/87, a poza tym skoro kwoty przelane na rzecz powoda przez pierwotnego wierzyciela wynikają z niezapłaconych faktur i not obciążeniowych na rzecz (...), to całkiem niezrozumiałe jest wskazanie, że ktoś chciał uniknąć obciążenia kwotą wyższą niż wynikająca z dokonanej przez niego zapłaty, nie wiadomo skąd taki upust i wobec których mieszkańców, a ponadto czy nota była wyliczana na osobę 1 mieszkańca czy na 1 gospodarstwo domowe, czy dom.

Mając na uwadze poczynione wyżej rozważania zasadnym było przyjęcie, że powód nie wykazał, że sporna nota obciążeniowa nr (...) została wystawiona na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego odczytanych przez uprawnioną osobę, a ponadto nie wykazał, że cała sporna ilość wody została w rzeczywistości zużyta na potrzeby ogólne i w konsekwencji, że wysokość dochodzonego roszczenia została udowodniona.

Z powyższych względów, orzeczono jak w punkcie 2 sentencji wyroku, o oddaleniu powództwa.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c.

Jej zastosowanie jest uzasadnione faktem, że powództwo było niezasadne w całości, a tym samym powód winien zwrócić pozwanemu poniesione przezeń koszty procesu, na które złożyło się wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 600 zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013, poz. 490) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (2x17 zł).

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 634 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.