

Sygn. akt VIII C 1183/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko E. S. i M. S.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz pozwanych E. S. i M. S. solidarnie kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1183/15

## UZASADNIENIE

W dniu 3 marca 2015 roku powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wytoczył przeciwko pozwany solidarnie E. S. i M. S. powództwo o zapłatę kwoty 1.747,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 81,19 zł od dnia 17 maja 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.665,91 zł 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 pozwanymi umowę sprzedaży nieruchomości położonej na Osiedlu (...) przy ul. (...) w Ł.. W umowie sprzedaży zastrzeżono, że do czasu przekazania sieci wodociągowej (...) pozwani obowiązani są uiszczać opłaty za użytą wodę i odprowadzone ścieki na potrzeby indywidualne na podstawie wskazań wodomierza indywidualnego. Zwykle należności za pośrednictwem wybudowanej przez niego sieci wodociągowo-kanalizacyjnej dostarczał pozwanym wodę oraz odprowadzał ścieki.

Zgodnie z zapisem § 7 umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 6 marca 2006 roku, strona pozwana obowiązana była także ponosić koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne, proporcjonalnie do ilości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Rozliczenia za dostarczaną wodę na potrzeby ogólne zostały dokonane dwuetapowo: w pierwszym etapie – poprzez kolejne (co kwartał) obciążenie zarządzającego osiedlem firmę (...) należnościami za wodę użytą 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 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.

Powód wskazał także, że mieszkańcy Osiedla będąc od końca 2008 roku współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, na której znajdowało się przyłącze główne i wodomierz główny, od dnia 1 stycznia 2009 roku mogli domagać się od (...) zawarcia z nimi umów na dostawy wody indywidualnie bądź za pośrednictwem zarządzającego Osiedlem, niezależnie od tego czy w danym momencie firmę (...) P.H.U. (...) łączyła umowa ze (...) czy też nie. Uczynili to dopiero w dniu 6 maja 2014 roku, a więc w dacie, kiedy jeszcze (...) P.H.U. (...) łączyła umowa ze (...). (...) P.H.U. (...) wypowiedział umowę (...) 15 lutego 2014 roku, wskutek czego uległa ona rozwiązaniu z dniem 15 maja 2014 roku. W dniu 6 maja 2014 roku mieszkańcy Osiedla zawarli umowę ze (...) na dostawę wody i odbiór ścieków za pośrednictwem firmy (...) zarządzającej Osiedlem.

Powód podniósł, że ponieważ strona pozwana przez okres czasu od 1 stycznia 2009 roku do 6 maja 2014 roku nie zawarła umowy ze (...), (...) P.H.U. (...) – dostarczając stronie pozwanej w tym okresie czasu wodę na potrzeby indywidualne i na potrzeby ogólne oraz płacąc za nią przez ten cały okres z własnych środków poniósł szkody w postaci pokrycia kosztów:

- części zużytej przez stronę pozwaną wody na potrzeby ogólne,
- odsetek za opóźnienie w zapłatach przez (...) P.H.U. (...) faktur (...), z powodu niepłacenia ich przez mieszkańców lub zapłaty z opóźnieniem.

Ponieważ w § 6 aktu notarialnego zawartego przez stronę pozwaną znajdował się zapis wprost i wyraźnie zobowiązujący do zawarcia umowy ze (...), a strona pozwana do dnia 6 maja 2014 roku nie wykonała tego zapisu, na podstawie art. 471 k.c., który obliguje dłużnika do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania, dokonano obciążenia strony pozwanej za poniesione przez (...) P.H.U. (...) szkody. Zbywca należności dokonał obciążeń pozwanej za wodę zużytą na potrzeby ogólne:

- nota obciążeniowa nr (...) z dnia 2 maja 2014 roku na pokrycie szkody za poniesione koszty w postaci odsetek za opóźnienie w zapłatach przez (...) P.H.U. faktur (...) z powodu niepłacenia ich przez mieszkańców lub zapłaty z opóźnieniem (prawidłowo doręczona, odebrana 13 maja 2014 roku),
- nota obciążeniowa nr (...) z dnia 5 listopada 2014 roku (wraz z tabelą nr 1 załącznikiem do noty przedstawiającą sposób rozliczenia zużycia), na pokrycie szkody za poniesione koszty w postaci części zużytej a niezapłaconej przez mieszkańców Osiedla wody na potrzeby ogólne (prawidłowo doręczona, odebrana 13 listopada 2014 roku).

Pomimo wezwania do zapłaty, strona pozwana nie zapłaciła należności wynikających z powyższych not obciążeniowych. Powód wskazał, że nabył wierzytelności wobec pozwanych na podstawie umów przelewu wierzytelności z dnia 9 i 10 stycznia 2015 roku, zawartych z pierwotnym wierzycielem. **(pozew k. 2-4)**

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazali, że pierwotny wierzyciel rozliczał się z nimi za wodę zużytą w ich domostwie, na podstawie wskazań podlicznika i za wodę zużytą na częściach wspólnych na podstawie odczytu licznika głównego. Wszelkie płatności były przez pozwanych regulowane na bieżąco. Płatności za wodę zużytą na częściach wspólnych były początkowo rozliczane przez (...) M. P.H.U. (...), a następnie przez firmę (...), i w ciągu tych wszystkich lat pierwotny wierzyciel nie zgłaszał żadnych zaległości wynikających z rozliczeń za wodę zużytą na częściach wspólnych. Pozwani podnieśli, że powód nie udowodnił swojego roszczenia. Wskazali, że skoro regularnie rozliczali się za wodę zużytą na częściach wspólnych, to niewiarygodne jest nagle pojawienie się zaległości. Ponadto wskazali, że powód nie udowodnił, że woda była zużyta na częściach wspólnych osiedla, tym bardziej, że dostęp do ujęć

wody przez wiele lat miał wyłącznie S. S. i osoby działające w jego imieniu. Podnieśli, że woda była wykorzystywana na budowę przez pierwotnego wierzyciela drugiego osiedla i na podlewanie terenów zielonych nowego osiedla. Powód nie przedstawił żadnych faktur dokumentujących wysokość poniesionych kosztów wody ani też dokumentów potwierdzających odczyt liczników, zaś noty obciążeniowe nie mogą być uznane za wiarygodny dowód w sprawie i pozwani od samego początku je kwestionowali. Podnieśli, że powód nie udowodnił podstaw swojego roszczenia. **(odповідь na pozew k. 30-33)**

W piśmie procesowym z dnia 27 maja 2015 roku powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 81,19 zł wraz z należnymi odsetkami, zatem w zakresie noty obciążeniowej nr (...). W pozostałej części powód podtrzymał powództwo. Swoje stanowisko powód doprecyzował w piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2015 roku.

W obu pismach przygotowawczych powód zaprzeczył temu, aby zużycie wody wynikało z jej kradzieży na potrzeby związane z budową nowego osiedla i podlewanie 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 zużytą 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 m<sup>3</sup> do maksimum 72 m<sup>3</sup> rocznie, co zdaniem powoda w żadnym wypadku nie mogło wystarczyć na podlewanie ok. 5.000 m<sup>2</sup> terenów zieleni urządzonej, sprzątnięcie ok. 6.000 m<sup>2</sup> 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. 82-85, k. 195)**

W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2015 roku pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Zakwestionował zasadność i wysokość dochodzonego roszczenia, podniósł, że jest ono nieudowodnione, podtrzymał zarzut przedawnienia roszczenia. **(pismo procesowe pełnomocnika pozwanych k. 161-164)**

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2015 roku pełnomocnik powoda i pełnomocnik pozwanych podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pełnomocnik pozwanych wskazał także, że powód nie udowodnił wysokości udziałów pozwanych w częściach wspólnych nieruchomości. **(protokół rozprawy k. 200-202)**

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 5 czerwca 2006 roku pierwotny wierzyciel – S. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) P.H.U. (...) w Ł. (jako sprzedający) zawarł z pozwanymi E. C. i M. S. (jako kupującymi) umowę sprzedaży udziału wynoszącego łącznie (...) części (przy czym E. C. sprzedał udział wynoszący (...) części, zaś M. S. – udział wynoszący (...) części) nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami (...) o łącznym obszarze 1 ha 99 arów 67m<sup>2</sup> (1,9967 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 zgodnie z zamówieniem kupujących dom wolnostojący o powierzchni 169,34 m<sup>2</sup>, wraz z towarzyszącymi mu budowlami w postaci ogrodzenia działki, podjazdu do garażu, wiaty garażowej, chodnika, przyłączy wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu i kanalizacji teletechnicznej, wraz z prawami i roszczeniami związanymi z naniesieniami budowlanymi dokonanymi na tej części gruntu, z tytułu wybudowania domu zgodnie z zamówieniem, za cenę netto 511.250 zł plus VAT w kwocie 35.787,50 zł. Wskazany udział w nieruchomości pozwani nabyli będąc stanu wolnego. (§ 1-4 umowy)

W umowie ustalono także, że kupującym przypada do indywidualnego użytkowania projektowana działka (...), a do wspólnego użytkowania z innymi współwłaścicielami projektowanych działek działka oznaczona na szkicu projektu podziału numerem (...), która po wyodrębnieniu jej w drodze zniesienia współwłasności pozostanie własnością sprzedającego do czasu ostatecznego zakończenia realizacji Etapu 1 części osiedla mieszkaniowego, a następnie zostanie przekazana przez sprzedającego na współwłasność kupujących (na działce nr (...) zlokalizowane zostało przyłącze wodociągowe).

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

Kupujący zobowiązali się przy tym zawrzeć stosowne umowy z gestorami sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej, które pozwolą im 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 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 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 proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości. (§ 7 umowy) **(kserokopia wypisu aktu notarialnego k. 12-15, kserokopia pisma (...) k. 16, okoliczności bezsporne)**

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

W dniu 2 maja 2014 roku pierwotny wierzyciel wystawił na rzecz pozwanych notę obciążeniową nr (...), opiewającą na kwotę 81,19 zł z tytułu „odsetek za opóźnienie w zapłatach faktur (...) za lata 2009-2013”, z terminem zapłaty do 9 maja 2014 roku. Nota ta została doręczona pozwanym 13 maja 2014 roku. **(kserokopia noty obciążeniowej wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17-18)**

Ponadto w dniu 5 listopada 2014 roku pierwotny wierzyciel wystawił na rzecz pozwanych 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 1", z terminem zapłaty do 12 listopada 2014 roku. Nota ta została doręczona pozwanym 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 1 wskazano, że na kwotę 1.665,91 zł złożyły się następujące należności: 178,50zł za 2009 rok, 239,35 zł za 2010 rok, 398,72 zł za 2011 rok, 344,95 zł za 2012 rok, 444,86 zł za 2013 rok oraz 205,26 zł za okres od dnia 1 stycznia do dnia 6 maja 2014 roku. **(kserokopia noty obciążeniowej z załącznikiem i potwierdzeniem odbioru k. 19-21)**

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 (...)). **(kserokopia pisma (...) k. 16, okoliczności bezsporne)**

Pismami z dnia 31 października 2014 roku i 18 listopada 2014 roku pozwani zostali wezwani do zapłaty kwot wynikających z powyższych not obciążeniowych nr (...) i (...). **(kserokopia wezwania do zapłaty z potwierdzeniem odbioru lub nadania listem poleconym k. 22-23, k. 24-25)**

W dniach 9 stycznia 2015 roku i 10 stycznia 2015 roku S. S., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) P.H.U. (...) w Ł., zawarł z powodem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. pisemne umowy 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 (w tym koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne w okresie od 1 stycznia 2009 roku do 6 maja 2014 roku), m.in. wobec dłużników E. i M. S., z tytułu powyższych not obciążeniowych. **(kserokopia umowy przelewu wierzytelności z kserokopią wyciągu z załącznika do umowy k. 8-9, k. 10-11, okoliczności bezsporne)**

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

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że w piśmie procesowym z dnia 27 maja 2015 roku pełnomocnik powoda cofnął powództwo w zakresie żądania zasądzenia kwoty 81,19 zł wraz z odsetkami, bez zrzeczenia się roszczenia, zaś postanowieniem z dnia 23 czerwca 2015 roku Sąd umorzył częściowo postępowanie w sprawie w zakresie, którego dotyczyło cofnięcie, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. i art. 203 § 1 k.p.c., uznając, że częściowe cofnięcie powództwa przez powoda bez zrzeczenia się roszczenia nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współzycia społecznego, nie zmierza również do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.).

W ocenie Sądu powód nie udowodnił, że pozwani winni zapłacić na jego rzecz dochodzoną pozwem kwotę 1.665,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, która wynikała 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 pozwanymi umowę sprzedaży udziału wynoszącego łącznie (...) części (przy czym E. C. sprzedał udział wynoszący (...) części, zaś M. S. – udział wynoszący (...) 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 jako projektowana działka nr (...)), na której wybudowano zgodnie z zamówieniem kupujących dom wolnostojący wraz z towarzyszącymi mu budowlami, m.in. w postaci przyłączy wody i kanalizacji, wraz z prawami i roszczeniami

związanymi z naniesieniami budowlanymi dokonanyymi na tej części gruntu, z tytułu wybudowania domu zgodnie z zamówieniem. Wskazany udział w nieruchomości pozwani nabyli będąc stanu wolnego.

Strony nie kwestionowały także tego, że w umowie sprzedaży ustalono, że kupującym przypada do indywidualnego użytkownika projektowana działka (...), a do wspólnego użytkowania z innymi współwłaścicielami projektowana działka nr (...), która po wyodrębnieniu jej w drodze zniesienia współwłasności pozostanie własnością sprzedającego do czasu ostatecznego zakończenia realizacji Etapu 1 części osiedla mieszkaniowego, a następnie zostanie przekazana przez sprzedającego na współwłasność kupujących (na działce nr (...) zlokalizowane zostało przyłącze wodociągowe). Jednocześnie sprzedający wyraził zgodę na nieodpłatne korzystanie przez kupujących z dróg wewnątrzosiedlowych i terenów zielonych Osiedla (...) do czasu przeniesienia na nich udziałów we współwłasności wydzielonych odpowiednio geodezyjnie działek stanowiących części wspólne mieszkańców osiedla. Kupujący zobowiązali 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 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 proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie nie wykazano dokładnie kiedy pierwotny wierzyciel przeniósł na rzecz pozwanych 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 zastrzegł 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 zastrzegł, że pomimo sprzedaży na własność pozwanych działki nr (...), na której wybudowano ich 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. 55<sup>1</sup> 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 pozwanych 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.

Powód nie udowodnił także wysokości udziałów pozwanych w częściach wspólnych nieruchomości.

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

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 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 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 proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości. (§ 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 pozwanych w dniu 5 listopada 2014 roku nocie obciążeniowej nr (...) na kwotę 1.665,91 zł, która z kolei, jak wskazywał powód, miała obejmować „odszkodowanie za zużytą wodę na potrzeby ogólne za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do 6 maja 2014 roku, zgodnie z załącznikiem Tabela nr 1”.

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 pozwem roszczenia.

Wnosząc o oddalenie powództwa, pozwani podnieśli zarzut niezasadności i nieudowodnienia roszczenia przez powoda, a także jego przedawnienia.

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 wężiej, 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. 353<sup>1</sup> 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 pozwanych 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 by cedent mógł żądać zapłaty za zapłacone za pozwanych 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 pozwani obowiązani byli 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 użytą wodę na potrzeby ogólne za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do 6 maja 2014 roku przypadające na pozwanych wyniosły 1.665,91 zł, w tym, że taka ilość wody została zużyta na potrzeby ogólne. Powód nie udowodnił wysokości udziałów pozwanych w częściach wspólnych nieruchomości.

Powód nie wykazał, że nota obciążeniowa, na podstawie której domagał się zapłaty w/w kwoty, została wystawiona przez pierwotnego wierzyciela za faktycznie użytą wodę na potrzeby ogólne.

Treść umowy sprzedaży, jak również twierdzenia powoda, dają podstawę do wniosku, że podstawę rozliczeń pozwanych (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.). Jedynie 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 wierzycielności, 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 dokument przedstawiony przez powoda nie budzi wątpliwości Sądu. Natomiast materialna moc dowodowa tego dokumentu bez poparcia go 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).

Wskazać także należy, że powód nie udowodnił, że pierwotny wierzyciel wystawił notę obciążeniową za wodę użytą na potrzeby ogólne. Żadne ze zgłoszonych przez powoda wniosków dowodowych nie zmierzały przy tym do wykazania, że w rzeczywistości taka ilość wody została użyta na potrzeby ogólne. Pozwani przy tym od samego początku, a zatem już w odpowiedzi na pozew, podnosili, że skoro regularnie rozliczali się za wodę użytą na częściach wspólnych, to niewiarygodne jest nagłe pojawienie się zaległości. Ponadto wskazali, że powód nie udowodnił, że woda była użyta na częściach wspólnych osiedla.

Twierdzenia powoda budziły przy tym uzasadnione wątpliwości Sądu, także wobec treści dokumentu, który złożył sam powód, a który to dokument znajduje się na stronie 197 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 użytą 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 wspólną 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 1.665,91 zł, została wystawiona przez pierwotnego wierzyciela za faktycznie zużyta 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 pozwanych wprost kwestionujących 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 pozwanych (por. wyrok SN z dnia 25 września 1985 r., IV PR 200/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 84).

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 ma zatem żadnej wartości dowodowej, wobec kwestionowania przez pozwanych 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 (pozew, 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 pozwie, a najpóźniej w odpowiedzi na odpowiedź 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 dalszym piśmie przygotowawczym. 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 pozwani mieli możliwość zapoznania się z treścią protokołu odczytu wodomierza. Żądania pozwu nie dowodzi także załączona do omawianej noty tabela nr 1.

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 „koszty związane ze zużyciem wody na potrzeby ogólne (np. tereny zielone) ponosić będą wszyscy współwłaściciele proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości”. W szczególności 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.

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 272/15) 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 mieli wszyscy współwłaściciele części wspólnych jednocześnie właściciele domów, proporcjonalnie do posiadanych domów na Osiedlu (...)”. Także takie sformułowanie nie jest precyzyjne, gdyż nie wiadomo czy chodziło o to, że podstawą rozliczenia miał być dom, rozumiany jako budynek, czy też np. jego powierzchnia.

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

Wreszcie w tabeli nr 1 będącej załącznikiem do noty obciążeniowej (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.

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 sentencji wyroku, o oddaleniu powództwa w całości (zatem w zakresie poza częścią, w której postępowanie w sprawie zostało wcześniej umorzone wobec cofnięcia powództwa – postanowieniem z dnia 23 czerwca 2015 roku).

Na marginesie jedynie, wobec tego że powództwo podlegało oddaleniu wobec jego nieudowodnienia, odnosząc się do podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia, wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z 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. Należy jednocześnie zaznaczyć, iż od wejścia w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny (ustawa z dnia 28 lipca 1990 roku „o zmianie ustawy- kodeks cywilny - Dz. U. Nr 55, poz. 321) Sąd bada zarzut przedawnienia tylko wówczas, jeżeli zostanie zgłoszony przez stronę (jak w przedmiotowej sprawie).

Przepis art. 117 § 1 k.c. stanowi z kolei, że z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Roszczenie dochodzone niniejszym powództwem bez wątpienia jest roszczeniem majątkowym. Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny inaczej nie stanowi, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W przedmiotowej sprawie zastosowanie będzie miał trzyletni termin przedawnienia roszczeń, jako że 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 ocenie Sądu w omawianej sprawie brak było 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.

Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Termin wymagalność roszczenia nie posiada definicji ustawowej, w literaturze przedmiotu przyjmuje się jednak, iż przez wymagalność roszczenia powinno się rozumieć dzień, w którym dłużnik może spełnić świadczenie w sposób zgodny z treścią zobowiązania (por. Komentarz do art. 120 Kodeksu cywilnego, A. Jedliński i inni, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna. WKP, 2012). W tożsamy sposób pojęcie to jest rozumiane na gruncie judykatury, gdzie przyjmuje się, że roszczenie staje się wymagalne wówczas, kiedy wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zadośćuczynienia jego roszczeniu (por. m.in. wyrok SN z dn. 12.02.1991 r., III CRN 500/90, OSNC 1992/7-8/137).

W przedmiotowej sprawie powód żadnym dokumentem nie wykazał, aby umowa zawarta między stronami ustalała, że rozliczenie za dostarczaną wodę na potrzeby ogólne miało odbywać się zbiorczo poprzez jednorazowe obciążenie mieszkańców osiedla należnościami za okres 01.01.2009 roku do 06.05.2014 roku, w sytuacji gdy należnościami takimi (...) obciążał firmę zarządzającą osiedlem co kwartał. Wobec powyższego przyjąć należy, że mieszkańcy osiedla winni być wzywani do zapłaty tych należności niezwłocznie po wystawieniu faktury przez (...) i stosowanym rozliczeniu poszczególnych osób. Powyższe założenie jest zgodne ze wskazaniami wiedzy i doświadczenia życiowego, koresponduje nadto z treścią przepisu art. 455 k.c. w zw. z art. 120 § 1 k.c., powód nie wykazał zaś, aby termin wystawienia rachunku był inny, aniżeli wskazany wyżej. Ponadto zdaniem Sądu, przyjęcie innego terminu na złożenie rachunku/ noty obciążeniowej mogłoby prowadzić do niedopuszczalnego dysonansu, z jednej bowiem strony roszczenie o wynagrodzenie za zużyta wodę przedawniałoby się z upływem 3 lat z drugiej zaś, wystawianie rachunku / noty obciążeniowej w zupełnie dowolnym, wybranym przez wierzyciela terminie oznaczałoby pozostawienie mu swobody w określeniu długości terminu przedawnienia, co z kolei byłoby sprzeczne

z art. 119 k.c.. Wierzyciel – samodzielnie i swobodnie decydując o wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia – wystawieniu noty obciążeniowej – mógłby wydłużać okres przedawnienia. Aby temu zapobiec, ustawodawca zdecydował się na swoiste „wymuszenie” rozpoczęcia biegu przedawnienia (tak SN w wyroku z dnia 29 listopada 1999 r., III CKN 474/98, LEX nr 142585); termin przedawnienia każe bowiem liczyć od momentu, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika w najwcześniejszym możliwym terminie (por. wyrok SN z dnia 16 maja 2013 r., V CSK 277/12, LEX nr 1353299). Tak samo należy ocenić przypadki, gdy wymagalność zależy od pewnych sformalizowanych czynności (np. tzw. zafakturowania); decyduje najwcześniejszy możliwy termin ich wykonania (tak SN w wyroku z dnia 16 listopada 1995 r., II CRN 156/95, (...) 1996, nr 3, s. 22). Ponieważ wierzyciel w zobowiązaniu bezterminowym może żądać spełnienia świadczenia zaraz po tym, jak dłużnik się do niego zobowiązał, należy uznać, że pierwszym dniem terminu przedawnienia tego rodzaju roszczeń jest dzień, w którym zobowiązanie powstało (por. Małgorzata Pyziak-Szafnicka, Komentarz do art. 120 kodeksu cywilnego). Co prawda w aktach sprawy znajduje się nota obciążeniowa nr (...), która obejmuje należność za okres od 1 stycznia 2009 do 6 maja 2014, opiewająca na łączną kwotę 1.665,91 zł, to jednak zdaniem Sądu opisany dokument sam w sobie nie może być podstawą przyjęcia, że taki sposób rozliczenia był uzgodniony między stronami.

W kontekście powyższego uznać należy, że gdyby nawet przyjąć, że powód udowodnił swoje roszczenie, co jednak w sprawie w ocenie Sądu absolutnie nie miało miejsca, to i tak zasługiwałby na uwzględnienie podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia za lata 2009, 2010 i 2011, odpowiednio 178,50 zł, 239,35 zł i 398,72 zł. Przyjmując bowiem nawet rozliczenie roczne, a nie kwartalne jak wskazywał powód w pozwie ( (...) wystawiał faktury co kwartał), to rozliczenie za lata 2009-2011 powinno się odbywać z końcem roku 2009, 2010 i 2011. Pozew wniesiono zaś dopiero w dniu 3 marca 2015 roku, a zatem po upływie terminu przedawnienia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.