

Sygn. akt I C 256/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Bartosiewicz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Krzysztofa Palak

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2017 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. S. i H. Z.**

przeciwko **(...)w G.**

o ustalenie

I. ustala, że po stronie powoda W. S. nie istnieje obowiązek zapłaty na rzecz pozwanego (...) w G. kwoty w wysokości 92,59 zł (dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt dziewięć groszy) z tytułu rozliczenia kosztów różnicy wody i ścieków (uchybu) za rok 2015 w budynku przy ul. (...). 23 Stycznia 56 b w G.,

II. ustala, że po stronie powódki H. Z. nie istnieje obowiązek zapłaty na rzecz pozwanego (...)w G. kwoty 176,22 zł (sto siedemdziesiąt sześć złotych dwadzieścia dwa grosze) z tytułu rozliczenia kosztów różnicy wody i ścieków (uchybu) za rok 2015 w budynku przy ul. (...). 23 Stycznia 56 b w G.,

III. zasądza od pozwanego (...)w G. na rzecz powoda W. S. kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. zasądza od pozwanego (...)w G. na rzecz powódki H. Z. kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 256/17

UZASADNIENIE

Powodowie W. S. i H. Z. złożyli przeciwko pozwanemu (...) w G. pozew o ustalenie, że nie istnieje po ich stronie obowiązek zapłaty należności z tytułu rozliczenia kosztów różnicy wody i ścieków (tzw. uchybu) za rok 2015 w budynku przy ul. (...). 23 Stycznia 56 b w G.. Powód W. S. zakwestionował istnienie obowiązku zapłaty kwoty 92,59 zł, a powódka H. Z. obowiązku zapłaty kwoty 176,22 zł.

W uzasadnieniu pozwu powodowie twierdzili, że pismem z dnia 21 kwietnia 2016 r. powód zażądał od nich dodatkowej zapłaty za wodę i ścieki za rok 2015 tj. kosztów tzw. uchybu. Powodowie wskazali, że całkowite zużycie wody w budynku zgodnie ze wskazaniem liczników w poszczególnych lokalach wyniosło 1.650 m³, a według licznika głównego 2.313 m³, a zatem uchyb wyniósł 663 m³. Powodowie twierdzili, że w poprzednich latach uchybu nie było i jest on wynikiem utrzymywania w gotowości schronów znajdujących się w budynku, gdzie znajdują się zbiorniki na wodę. Ponadto powodowie wskazali, że z pomieszczeń pralni i suszarni w latach 2010-2011 korzystał jedynie pan S..

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że obciążył powodów kosztami uchybu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zarzucił, że obowiązek rozliczania kosztów dostarczanej do budynku wody i odprowadzanych ścieków nakłada na niego ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Na podstawie ustawy pozwany uchwalił Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach usytuowanych w budynkach własnych i zleconych (...). Zgodnie z tym Regulaminem uchyb jest rozliczany proporcjonalnie we właściwym udziale w nieruchomości wspólnej przypadającym na lokal mieszkalny do zużycia przez wszystkich odbiorców indywidualnych korzystających pośrednio z licznika głównego. Pozwany podniósł, że budynek jest w 100% opomiarowany. Należność za wodę została przez niego zapłacona, a zatem ma prawo obciążyć kosztami uchybu lokatorów. Pozwany zarzucił, że uchyb występował również w latach poprzednich, tylko nie obciążał nim mieszkańców przedmiotowego budynku. Pozwany podniósł, że dokonał odczytów we wszystkich lokalach i nie stwierdził rażąco niskich wskazań. Nie wykryto również manipulacji licznikami ani nieszczelności baterii i spłuczek. Pozwany podniósł, że uchyby są normlanym zjawiskiem, występują zawsze i zostały przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. Błędy graniczne mogą wynikać z błędów w montażu liczników (tzw. błędy pozycyjne), technologicznej niedokładności małych, typowych liczników lokalowych, które nie rejestrują niewielkich wycieków z baterii i spłuczek, manipulacji licznikami lokalowymi, osadzania się zanieczyszczeń wody i kamienia na elementach liczników, braku synchronizacji odczytów liczników lokalowych. Pozwany zarzucił, że schrony znajdujące się w piwnicy stanowią część wspólną budynku. Były one cyklicznie kontrolowane i nie stwierdzono w nich nieszczelności instalacji. Nie było też konieczności uzupełniania zbiorników z wodą. Miesięczny pobór wody w pomieszczeniach piwnicznych wynosi ok. 2 l i wynika z konieczności odświeżenia syfonów.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje.

Powód W. S. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), a powódka H. Z. wynajmuje lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...). 23 Stycznia 56 w G.. Pozwany jest właścicielem nieruchomości w 91,42% i wraz z właścicielami kilku wyodrębnionych lokali tworzy Wspólnotę Mieszkaniową. Jednocześnie pozwany jest zarządcą przedmiotowego budynku. Żaden z lokali należących do pozwanego nie został wyodrębniony.

okoliczności bezsporne oraz

dowód: przesłuchanie prezesa zarządu pozwanego Z. R. - k. 104-105 akt

W dniu 1 stycznia 2004 r. pozwany działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Al. (...) w G. zawarł z (...)w G. umowę o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do przedmiotowego budynku.

dowód: umowa nr (...) – k. 68-71 akt

Na wniosek pozwanego w dniu 18 października 2011 r. najemca jednego lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...). 23 Stycznia w G. – (...) Spółem w G.

zawarł bezpośrednią umowę na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. Umowa ta obowiązywała do 31 grudnia 2016 r.

dowód: umowa nr (...) – k. 85-87 akt

pismo pozwanego z 1 grudnia 2016 r. – k. 88 akt

pismo (...)w G. z 7 grudnia

2016 r. – k. 89 akt

Do 31 grudnia 2014 r. koszty uchybu wody wynikającego z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a wodomierzami lokalowymi ponosił pozwany. Od 1 stycznia 2015 r. pozwany rozlicza koszty uchybu stosownie do swojego udziału w nieruchomości między najemców.

dowód: zeznania świadka J. P. – k. 51 akt

zeznania świadka M. T. – k. 51-52 akt

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. licznik główny wskazał zużycie wody na poziomie 2.313 m³. P. lokalowe wskazały zużycie na poziomie 1.650 m³. Różnica między wskazaniem licznika głównego i sumy podliczników wyniosła 663 m³.

dowód: zużycie według liczników lokalowych – k. 30 akt

zużycie według licznika głównego – k. 31 akt

W dniu 25 lutego 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) 23 Stycznia 56 w G. podjęła uchwałę w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków. Zgodnie z punktem III.2 ust. 9 nowego Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach usytuowanych w budynkach własnych i zleconych (...) w budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w podliczniki, a suma zużycia wody według ich wskazań nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny, różnica tzw. uchyb zostanie rozliczony proporcjonalnie we właściwym udziale w nieruchomości wspólnej przypadającym na lokal mieszkalny do zużycia przez wszystkich odbiorców indywidualnych korzystających pośrednio z licznika głównego. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

dowód: zeznania świadka J. P. – k. 51 akt

uchwała nr 6/2015 – k. 32 akt

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach usytuowanych w budynkach własnych i zleconych (...) k. 25-29 akt

Pismem z dnia 21 kwietnia 2016 r. pozwany poinformował powodów, że koszty zużycia wody lokali opomiarowanych wynosiły 3.719,64 zł, a według wodomierza głównego koszty wynosiły o 1.510,42 zł więcej. Koszty odprowadzania ścieków lokali opomiarowanych wynosiły 7.304,83 zł a według wodomierza głównego koszty te wynosiły o 2.951,48 zł więcej. Pozwany wskazał, że wskaźnik uchybu w stosunku do zużycia wykazywanego przez sumę liczników lokalowych wynosił 40,61% w przypadku zużycia wody i 40,40% w przypadku odprowadzania ścieków. Wodomierz w lokalu zajmowanym przez powoda W. S. w roku 2015 wykazał zużycie 31 m³ a w lokalu zajmowanym przez powódkę H. Z. 59 m³. Ilość wody wykazaną przez liczniki zainstalowane w lokalach powodów (odpowiednio 31 m³ i 59 m³) pozwany pomnożył przez wskaźnik uchybu (tj. 0, (...) w przypadku wody i 0,4040 w przypadku ścieków) i cenę wody/ odprowadzenia ścieków. W rezultacie pozwany obciążył powoda W. S. kosztami uchybu w kwocie 92,59 zł, a powódkę H. Z. kosztami uchybu w kwocie 176,22 zł.

dowód: rozliczenie kosztów różnicy wody i ścieków budynku przy ul. (...). 23 Stycznia 56 b/23

za rok 2015 – k. 4 akt

rozliczenie kosztów różnicy wody i ścieków budynku przy ul. (...). 23 Stycznia 56 b/25

za rok 2015 – k. 5 akt

Powód W. S. nie zgadzając się z obciążeniem kosztami uchybu interweniował w tej sprawie u pozwanego oraz Prezydenta G.. Rada Nadzorcza pozwanego pismem z 22 września 2016 r. poinformowała powoda W. S., że pozwany uścił na rzecz (...)w G. koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków zgodnie ze wskazaniem głównego wodomierza i w dalszej kolejności prawidłowo obciążył kosztami uchybu najemców. Uchyb został rozliczony w ten sposób, że ilość wody zgodnie ze wskazaniem wodomierza lokalowego została pomnożona przez wskaźnik uchybu. Jednocześnie z

uwagi na przekroczenie normatywnych wartości uchybu Rada Nadzorcza pozwanego poinformowała, że podejmuje on działania zmierzające do ustalenia przyczyn uchybu w tej wielkości. Pismem z 9 grudnia 2016 r. Rada Nadzorcza pozwanego poinformowała powoda, że planowana jest modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej, która będzie polegała m. in. na montażu podliczników wodnych o tej samej klasie dokładności wraz z montażem nakładek do zdalnego odczytu radiowego.

dowód: pismo Rady Nadzorczej pozwanego z 22 września 2016 r. – k. 6 akt

pismo Rady Nadzorczej pozwanego z 9 grudnia 2016 r. – k. 8 akt

pismo powoda z 15 lipca 2016 r. – k. 9-10 akt

Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w przedmiotowym budynku są opomiarowane. W pomieszczeniach piwnicznych zlokalizowane są schrony, gdzie znajduje się kilkanaście nieopomiarowanych punktów czerpalnych wody. Pracownik pozwanego dokonywał cyklicznego przeglądu schronów, w ramach którego odświeżał syfony i uzupełniał zbiorniki z wodą. W 2015 r. najemcy budynku nie mieli dostępu do wymienionych pomieszczeń i nie mogli z nich korzystać. Kontrole przeprowadzone w 2016 i 2017 r. przez pracowników pozwanego nie wykazały nielegalnego poboru wody, przecieków, nieszczelności instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w budynku.

U. występują we wszystkich budynkach zarządzanych przez pozwanego. W budynkach, w których zamontowane są liczniki starszej generacji skala uchybów wynosi 20-50% zużycia wykazywanego przez licznik główny. W budynkach, w których zostały zamontowane nowoczesne, bardziej dokładne liczniki, z nakładką radiową umożliwiającą jednoczesny odczyt wszystkich urządzeń pomiarowych, uchyby wynoszą do 10%. Wówczas liczniki lokalowe wykazują wyższe zużycie niż przed wymianą liczników. Starsze liczniki mogą nie rejestrować zużycia wody, które jest rejestrowane przez nowe liczniki.

dowód: zeznania świadków J. P., M. T., J. K., K.

D. – k. 51-53 akt

przesłuchanie prezesa zarządu pozwanego Z. R. - k. 104-105 akt

notatka służbowa z 12 maja 2017 r. – k. 76 akt

oświadczenie H. L. z 16 października 2017 r. – k. 102 akt

W przedmiotowym budynku są zamontowane wodomierze różnej klasy. Liczniki były wymieniane przez poszczególnych najemców na polecenie pozwanego.

dowód: przesłuchanie powoda W. S. – k. 92 akt

przesłuchanie powódki H. Z. – k. 92-93 akt

przesłuchanie prezesa zarządu pozwanego Z. R. – k. 104-105 akt

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, dowody z dokumentów, zeznania świadków oraz przesłuchanie stron.

Świadkowie J. P., M. T., K. D. i J. K. są pracownikami pozwanego. Wymienione osoby zeznały, w jaki sposób i na jakich zasadach odbywa się rozliczanie kosztów zużycia wody w budynku przy Al. (...) w G.. Świadkowie wskazali również, jakie czynności podjął pozwany celem ustalenia przyczyn uchybu oraz poinformowali, że w wyniku przeprowadzonych kontroli nie udało się ustalić przyczyn uchybu. Świadkowie zeznali również, że w innych budynkach zarządzanych

przez pozwanego również dochodzi do uchybów. Po wymianie starych liczników na nowe, jednakowej klasy, uchyby są zwykle mniejsze. Zeznania świadków korespondowały ze sobą i wzajemnie się uzupełniały. Znajdowały również potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Sąd przyznał im walor wiarygodności. Okoliczność, iż świadkowie nie potrafili udzielić precyzyjnej odpowiedzi na wszystkie zadane im pytania, np. ile lokali znajduje się w budynku albo ilu najemców zawarło bezpośrednie umowy z dostawcą wody, nie oznacza, że zeznania były niewiarygodne. Zrozumiałe jest, że pracownicy pozwanego, który administruje wieloma budynkami, mogą pewnych faktów nie pamiętać. Dowody z dokumentów również zostały uznane za wiarygodne dowody. Przedstawione przez strony sposoby rozliczenia kosztów uchybu nie stanowiły dowodów z dokumentów, ale twierdzenia stron.

Powodowie zeznali, że wymieniają liczniki zgodnie z zaleceniami pozwanego. Powód W. S. oświadczył, że 3-4 lata temu widział, jak konserwator wymieniał część wody w zbiornikach znajdujących się w schronach, a powódka H. Z. zeznała, że 4-5 lat temu słyszała od sąsiadów o wymianie wody w schronach. Powodowie zeznali, że w 2015 roku nie mogli korzystać z pomieszczeń piwnicznych, w których znajdują się schrony. Powód W. S. jedynie przez tydzień, w czasie remontu, przechowywał tam swoje rzeczy.

Prezes zarządu pozwanego – Z. R. opisał, w jaki sposób rozliczany jest uchyb i jakie czynności podejmuje pozwany celem zmniejszenia występujących uchybów. Prezes zarządu pozwanego potwierdził, że lokatorzy są monitowani o wymianę liczników, przy czym wybór wodomierza należy do poszczególnych najemców. Prezes zarządu pozwanego zeznał również, że w 2015 r. H. L. informował go o uzupełnianiu ubytków wody w zbiornikach znajdujących się w schronach. Oświadczył też, że klasa wodomierzy wpływa na wielkość uchybu i w związku z tym pozwany albo wspólnoty mieszkaniowe wymieniają liczniki na swój koszt tam, gdzie jest to możliwe. Dowód z przesłuchania stron Sąd ocenił jako wiarygodny. Zastrzec przy tym wypada, że twierdzenia stron nie dotyczące okoliczności faktycznych zostały potraktowane jako ich oświadczenia i twierdzenia a nie zeznania.

W przedmiotowej sprawie powodowie wystąpili z żądaniem ustalenia, że nie istnieje po ich stronie obowiązek zapłaty należności z tytułu rozliczenia kosztów zużycia wody i ścieków tzw. uchybu za rok 2015 r. Podstawą dochodzenia roszczenia był zatem art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W ocenie Sądu powodowie mieli interes prawny w dochodzeniu roszczenia sformułowanego w treści pozwu. Nie uiszcili oni należności za uchyb, a zatem w celu uchronienia się przed ewentualnym żądaniem zapłaty, mogli się domagać ustalenia nieistnienia obowiązku zapłaty.

W ocenie Sądu nie doszło do potrącenia, wskutek którego należności objęte powództwem zostałyby umorzone. Zgodnie z art. 498 § 1 i 2 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Z przytoczonego uregulowania wynika zatem, że jednostronne potrącenie wierzytelności jest dopuszczalne wtedy, gdy wymienione warunki spełnione są łącznie. Dokument dołączony do pisma pozwanego z 22 listopada 2017 r. i dokumenty dołączone do pisma powódki H. Z. złożonego w dniu 6 grudnia 2017 r. sprzeciwiają się uznaniu, aby między stronami doszło do potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu ma charakter prawokształtujący i nie dokonuje się automatycznie. W celu dokonania skutecznego potrącenia konieczne jest złożenie oświadczenia woli. Potrącenie nie może być domyślne, ale stanowcze i skonkretyzowane. Wobec doniosłości skutków potrącenia, należy wykluczyć możliwość składania oświadczeń o potrąceniu w sposób dorozumiany (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 października 2005 r., I ACa 324/05). W związku z tym Sąd uznał, że w przedmiotowej sprawie pozwany nie dokonał potrącenia. W toku sprawy strona pozwana nie podnosiła zresztą, aby doszło do potrącenia należności.

Zasady rozliczania kosztów wody dostarczonej do budynku oraz odprowadzonych ścieków zostały uregulowane w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. 2017, poz. 328 ze zm.). Zgodnie z powołaną ustawą jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, pisemna umowa o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie

ścieków jest co do zasady zawierana z ich właścicielem lub zarządcą (art. 6 ust. 5 ustawy z 7 czerwca 2001 r.). Zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy z 7 czerwca 2001 r. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

W budynku wielolokalowym można przykładowo przyjąć następujące sposoby rozliczenia wody wykazanej przez licznik główny i liczniki lokalowe:

- według ilości zużycia wody – uchyb jest rozliczany proporcjonalnie do ilości zużytej wody
- według ilości osób zamieszkujących w danym lokalu – uchyb jest rozliczany proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w danym lokalu
- według ilości lokali – uchyb jest rozliczany proporcjonalnie do ilości lokali
- według metrażu mieszkania – uchyb jest rozliczany proporcjonalnie do procentowego udziału metrażu mieszkania w sumie powierzchni użytkowej budynku
- według udziału w nieruchomości wspólnej – uchyb jest rozliczany proporcjonalnie do procentowego udziału danego właściciela w nieruchomości wspólnej

Na podstawie przepisu art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków w dniu 25 lutego 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) 23 Stycznia 56 w G. podjęła uchwałę nr 6/2015, na podstawie której ustanowiła Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach usytuowanych w budynkach własnych i zleconych (...) w G.. Zgodnie z punktem III.2 ust.9 tego Regulaminu w budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w podliczniki, a suma zużycia wody według ich wskazań nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny, różnica tzw. uchyb zostanie rozliczony **proporcjonalnie we właściwym udziale w nieruchomości wspólnej** przypadającym na lokal mieszkalny do zużycia przez wszystkich odbiorców indywidualnych korzystających pośrednio z licznika głównego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2015, poz. 1892 ze zm.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Lokale zajmowane przez powodów nie zostały wyodrębnione. Nie jest zatem z nimi związany żaden udział w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z przytoczonym wyżej przepisem ustawy o własności lokali udział w nieruchomości wspólnej przysługuje bowiem właścicielowi lokalu wyodrębnionego. Skoro zaś przedmiotowe lokale nie zostały wyodrębnione, to w ogóle nie można mówić o tym, aby z każdym z nich był związany udział w nieruchomości wspólnej.

Właścicielowi wszystkich samodzielnych lokali niewyodrębnionych przysługuje natomiast udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający powierzchni tych lokali do powierzchni wszystkich lokali w budynku.

Przesłuchani w charakterze świadków pracownicy pozwanego: J. P. i J. K. oraz prezes zarządu pozwanego zeznali, że **uchyb jest rozliczany proporcjonalnie do ilości wody zużytej** przez osoby zajmujące poszczególne lokale. Wskazany sposób faktycznego rozliczania wynika również z dokumentów rozliczenia kosztów różnicy wody i ścieków budynku za okres rozliczeniowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. Stosowany przez pozwanego sposób rozliczania uchybu nie znajduje jednak oparcia w uchwalonym Regulaminie. Niewykluczone, że

intencją Wspólnoty Mieszkaniowej było wprowadzenie zasad rozliczania uchybu według ilości zużytej wody. Sposób zredagowania Regulaminu nie pozwala jednak na zastosowanie wykładni, która uzasadniałaby twierdzenie, że taka zasada rozliczenia została ustalona. Podobnie z brzmienia Regulaminu nie można jednoznacznie wyinterpretować, aby możliwe było obciążanie najemców uchybem proporcjonalnie do metrażu zajmowanych przez nich lokali. Regulamin wyraźnie odwołuje się bowiem do udziału w nieruchomości wspólnej a nie powierzchni lokalu.

W tej sytuacji należy uznać, że pozwany stosował zasady rozliczania uchybu niezgodnie z literalnym brzmieniem Regulaminu. Zasady uregulowane w Regulaminie nie pozwalają na obciążenie powodów kosztami uchybu. W przypadku zajmowanych przez nich lokali nie można bowiem mówić o udziale w nieruchomości wspólnej. Regulamin został zredagowany przez pozwanego, a zatem to on jest podmiotem, który odpowiada za jego brzmienie i wynikające z niego konsekwencje, w tym ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień, nie dających się usunąć w drodze wykładni.

Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że uchwała dotycząca rozliczania kosztów uchybu została podjęta dopiero w lutym 2015 r. Tymczasem pozwany obciążył powodów kosztami uchybu już od 1 stycznia 2015 r., choć w tym okresie obowiązywały inne zasady dotyczące ponoszenia kosztów uchybu – pokrywał je pozwany. Powód W. S. zwrócił uwagę na tę okoliczność w piśmie przygotowawczym z 30 maja 2017 r., ale pozwany nie wyjaśnił, na jakiej podstawie zmienił zasady rozliczania uchybu poczynając od 1 stycznia 2015 r.

Należy również podkreślić, że punkty czerpalne wody umieszczone w pomieszczeniach piwnicznych nie są opomiarowane. Powodowie ani inni najemcy przedmiotowego budynku nie mają zaś wstępu na teren piwnic i nie korzystają ze znajdujących się tam pomieszczeń ani wody. Obciążanie ich kosztami zużycia wody, chociażby niewielkimi, nie znajduje zatem żadnego usprawiedliwienia w świetle obowiązujących przepisów prawnych.

Sąd uznał, że ustalenie rzeczywistych przyczyn uchybu nie było konieczne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Niemniej jednak należy zwrócić uwagę, że prowadząc działania zmierzające do wykrycia przyczyn uchybu, pozwany nie stwierdził nielegalnego poboru wody ani innych ewentualnych przyczyn, które pozwoliły przypisać odpowiedzialność za powstały uchyb najemcom. Pracownicy pozwanego zeznali jedynie, że być może gdzieś kapie z kranów, co może doprowadzić do zużycia wody w ilości 0,5 l na dobę lub też spluczka może cieknąć. Dokonywane przez nich kontrole nie potwierdziły jednak, aby takie sytuacje miały miejsce. Pracownicy pozwanego i prezes zarządu pozwanego zgodnie twierdzili, że przyczyną uchybu w przedmiotowym budynku może być zamontowanie w poszczególnych lokalach wodomierzy różnej klasy oraz fakt, że wodomierz główny jest bardziej czuły niż wodomierze lokalowe. Na przykładzie innych budynków stwierdzono bowiem, że po wymianie wodomierzy na nowocześniejsze, z nakładkami radiowymi pozwalającymi na dokładny, jednoczesny odczyt wodomierzy we wszystkich lokalach, uchyb jest mniejszy. Prezes zarządu zeznał również, że (...) Sp. z o.o. prowadzi działania zmierzające do zastosowania wodomierzy jednej klasy w należących do niego budynkach. W odniesieniu do przedmiotowego budynku zaś pozwany jedynie monitował lokatorów o wymianę liczników, nie wskazując przy tym, jakie konkretne liczniki należy zamontować. Jeśli zatem przyczyny uchybu tkwią w różnorodności zainstalowanych wodomierzy, to odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponosi pozwany i Wspólnota Mieszkaniowa. Skoro pozwany nie wymagał od najemców poszczególnych lokali zamontowania takich samych wodomierzy, to nie powinien z tego tytułu wyciągać wobec nich ujemnych konsekwencji. Sąd podziela zarzuty zgłaszane przez powódkę H. Z., że najemcy nie powinni być obciążani kosztami uchybu, skoro nie mają wpływu na stan instalacji ani klasę zainstalowanych urządzeń pomiarowych. Rada Nadzorcza pozwanego przyznała, że uchyb przekracza normatywne wielkości i planowana jest modernizacja instalacji wodno-kanalizacyjnej w przedmiotowym budynku. Do tej pory pozwany modernizacji tej nie dokonał. Art. 5 ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków stanowi, że jeżeli umowa o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków nie stanowi inaczej, odbiorca usług odpowiada za zapewnienie niezawodnego działania posiadanych instalacji i przyłączy wodociągowych lub instalacji i przyłączy kanalizacyjnych z urządzeniem pomiarowym włącznie. Odbiorca usług to każdy, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. W przedmiotowej sprawie odbiorcą usług jest Wspólnota Mieszkaniowa Al. (...) w G.. Na podstawie umowy o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków

Wspólnota zobowiązała się do ponoszenia kosztów eksploatacji przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych nie będących własnością (...)w G.. Co do zasady najemcy nie ponoszą zatem odpowiedzialności za prawidłowe działanie instalacji wodociągowej. Podejmowanie przez nich działań zmierzających do modernizacji tej instalacji wykraczałoby poza zakres ich ustawowych uprawnień i obowiązków.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego, że zjawisko wody niebilansowej jest naturalne i powszechne należy zaznaczyć, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2007, Nr 209, poz. 1513) błędy graniczne dopuszczalne przy legalizacji ponownej wodomierzy wynoszą maksymalnie 5% a błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych. Normatywny maksymalny dopuszczalny błąd pomiaru wynosi zatem 10 % (przy założeniu, że błąd pomiaru wodomierza głównego wynosi +5% a błąd podliczników - 5%). Odchylenia wskazań wodomierzy do 10% są zatem zjawiskiem, które mieści się w normie. Wyższe błędy pomiaru nie mogą być uznane za normalne. Brak jest przy tym podstaw do uznania, że w przedmiotowej sprawie błędy pomiaru wodomierzy osiągnęły wartości maksymalne. Uchyb znacznie przekraczał dopuszczalny błąd pomiaru i wyniósł niemal 30%. Licznik główny wskazał bowiem zużycie wody na poziomie 2.313 m³ a suma podliczników lokalowych wskazywała na zużycie wielkości 1.650 m³. U. wielkości 663 m³ (tj. 663.000 litrów wody) nie wygenerowałby kapiący kran czy ciekąca spłuczka. W świetle zasad doświadczenia życiowego trudno byłoby również przyjąć, że przyczyną uchybu była częściowa wymiana wody w zbiornikach znajdujących się w piwnicy bądź nielegalny pobór wody przez kogoś z mieszkańców. Mimo kontroli przeprowadzonej przez pracowników pozwanego nie ustalono przyczyny uchybu. W ocenie Sądu nie przemawia to jednak za uznaniem, że ubytek wody wynoszący 40% łącznego zużycia według podliczników lokalowych (30% zużycia według licznika głównego) jest zjawiskiem akceptowalnym, a na najemców można przerzucić koszty tego uchybu.

Dla oceny złożonego roszczenia znaczenie miał również fakt, że rozliczając uchyb (poza tym, że nie następowało to zgodnie z Regulaminem i za okres, którego Regulamin nie obejmował) obciążono najemców kosztami zużycia wody w piwnicy, z której nie mogą korzystać i do której nie mają wstępu. Strony nie twierdziły, aby pomieszczenia te zostały objęte umową najmu. Ponadto obciążono najemców kosztem całego uchybu przypadającego na pozwanego tj. w 91,42%. Na udział ten składał się zaś również lokal użytkowy, którego najemca miał zawartą bezpośrednią umowę z (...)Najemca ten został wyłączony z rozliczenia uchybu, ale proporcjonalna część uchybu przypadającego na ten lokal nie została wyłączona z rozliczenia. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego pozwany przedstawił symulację rozliczenia uchybu z wyłączeniem schronów i spornego lokalu użytkowego. Nie wiadomo jednak, na jakiej podstawie pozwany przyjął, że w pomieszczeniach piwnicznych w 2015 doszło do zużycia jedynie 54 litrów wody. W schronach znajduje się kilkanaście punktów czerpalnych wody. Prezes zarządu podczas przesłuchania zeznał zaś, że poza odświeżeniem syfonów, konserwator schronów uzupełniał niezbędne braki wody. Powód W. S. zeznał, że kilka lat temu widział, jak konserwator częściowo spuszczał wodę ze zbiorników. Okoliczności te powinny zostać uwzględnione przy rozliczaniu uchybu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 189 k.p.c. Sąd orzekł, jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Pozwany przegrał proces a zatem powinien zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyły się uiszczone przez niego opłaty od pozwu w kwocie po 30 zł (punkt III i IV sentencji wyroku).