

**Sygn. akt: I C 576/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w N. (...) I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Poręba
Protokolant:	st. sekr. sądowy Anna Nowobilska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015 r. w N.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowy przy ul. (...) w N.

przeciwko B. B.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Z:/

1. (...)

2. (...)

Dnia 21 grudnia 2015 roku

Sygn. akt I C 576/15

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 21.12.2015 r.**

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N. w pozwie wniesionym do tut. Sądu w dniu 21.05.2015 roku domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 4569,91 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 01.02.2014 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenia zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych (k. 2 – 3).

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwany prowadząc działalność gospodarczą jako deweloper wyodrębnił samodzielne lokale w budynku mieszkalno - usługowym przy ul. (...) w N. i zbył je w wyniku czego powstała Wspólnota Mieszkaniowa. W dniu 19.01.2009 roku powód zawarł umowę z (...) o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. Wodomierz główny stanowiący własność (...) usytuowany jest na działce nr (...) w obr. 86 i według wodomierza głównego następuje rozliczenie należności wobec (...). Następnie pozwany przy ul. (...) w

sąsiedztwie budynku (...) wybudował dwa budynki nr (...) i bez zgody powoda przyłączył te budynki do istniejącego wodomierza głównego. Uchwała w tym zakresie została bowiem uchylona przez Sąd Okręgowy w N. (...) wyrokiem z dnia 22 maja 2014 roku sygn. akt I C 855/13.

Strona powodowa twierdziła, że wskutek takiego działania pozwanego została pozbawiona indywidualnego opomiarowania zużycia wody, a ponadto zgodnie z umową na powódce ciążył obowiązek zapłaty za całą dostarczoną wodę według wskazania licznika głównego oraz rozliczenia ubytków. W związku z brakiem indywidualnego opomiarowania budynku powoda oraz brakiem reakcji pozwanego na wezwania powoda ten własnym staraniem i własnym kosztem zamontował wodomierz na nieruchomości wspólnej ul. (...). Celem takiego działania powoda była chęć uniknięcia konieczności pokrywania ubytków pomiędzy wodomierzem głównym i zużyciem w trzech budynkach. Koszt wykonania studzienki wyniósł 4569,91 zł co stanowi żądanie pozwu. Strona powodowa wzywała pozwanego do dobrowolnej zapłaty na dzień 31 stycznia 2015 roku jednak bezskutecznie.

Pozwany B. B. w odpowiedzi na pozew (k. 56-59) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył wszystkim twierdzeniom i zarzutom. Podniósł, iż był wyłącznym właścicielem działek, na których posadowione są budynki (...) B. Z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku przy ul. (...) powstała powodowa Wspólnota dla której częścią wspólną była wyłącznie działka ew. nr (...). Pozostałe działki pozostały nadal własnością pozwanego, zaś instalacja wodociągowa przebiegała przez działkę (...), a studzienka wodomierzowa i główny przyłącz wody znajdowały się na działce (...).

Podniósł nadto, iż w 2010 roku zwrócił się do (...) o wydanie warunków przyłączenia nowo projektowanych budynków do instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, w wyniku czego uzyskał zgodę wyłącznie na podłączenie tych budynków do istniejącej instalacji na działkach (...). Warunki te były dla pozwanego wiążące. Oba nowo wybudowane budynki przy u. (...) zostały wyposażone w wodomierze główne których odczyty umożliwiały rozliczanie zużycia nowych budynków, zanim powodowa Wspólnota wykonała studzienkę wodomierzową. Jak twierdził, większość ubytków wody wynikała ze zużycia przez powodową wspólnotę.

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

Pozwany B. B. prowadząc działalność gospodarczą jako deweloper w budynku mieszkalno - usługowym znajdującym się przy ul. (...) posadowionym na działce (...) wyodrębnił począwszy od 2008 roku samodzielne lokale mieszkalne w wyniku czego powstała (...).

W dniu 19.01.2009 roku powód zawarł umowę nr (...) ze spółką (...) sp. z o.o. w N. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. Zgodnie z § 4 umowy miejscem dostarczenia wody jest zawór za wodomierzem głównym. Miejscem odbioru ścieków jest pierwsza studzienka licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku granica nieruchomości lub urządzenie pomiarowe znajdujące się na przyłączy kanalizacyjnym.

Wodomierz główny stanowiący własność (...) usytuowany jest na działce nr (...) w obr. (...) będącej własnością pozwanego B. B. i według wodomierza głównego następowało rozliczenie należności z budynku przy ul. (...) wobec (...). Instalacja wodna i kanalizacyjna biegnie przez działki (...) własności pozwanego.

Dowód: umowa z dnia 19.01.2009 - k. 31-32, wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) - k.9-19, wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) - k. 20-29, wyrys z mapy ewidencyjnej - k. 30.

W 2010 roku B. B. w związku z projektowaną inwestycją budowy dwóch budynków zwrócił się do (...) o wydanie warunków przyłączenia nowo projektowanych budynków na działkach (...) do sieci (...). Pismami z dnia 16.04.2010 roku i 30.06.2010 roku Spółka poinformowała pozwanego, iż ze względu na brak rozdzielczych sieci wodociągowo - kanalizacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek (...) nie mogą zapewnić dostawy wody i odbioru ścieków, a podłączenie należy wykonać do istniejącej studzienki na działce (...). Jednocześnie spółka podała, iż dostawa

wody będzie się odbywać w oparciu o zawartą już umowę o dostarczanie wody z dnia 29.01.2009 roku. Warunki te były dla pozwanego wiążące.

Następnie pozwany przy ul. (...) w sąsiedztwie budynku (...) wybudował dwa budynki nr (...) na działce (...) na działkach (...) i bez zgody powoda przyłączył te budynki do wewnętrznej sieci wodociągowej na działkach (...) oraz do istniejącego wodomierza głównego. W przedmiocie wyrażenia zgody na podłączenie do wewnętrznej sieci budynków przy ul. (...) podjęta została uchwała nr (...) z dnia 21.02.2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...), która została uchylona przez Sąd Okręgowy w N. (...) wyrokiem z dnia 22 maja 2014 roku sygn. akt I C 855/13. Wyrok zapadł w wyniku uznania powództwa.

Dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) - k. 62-65, pismo z dnia 30.03.2010 roku - k. 66, pismo z dnia 16.04.2010 roku - k. 67, pismo z dnia 25.06.2010 roku - k. 68, pismo z dnia 30.06.2010 roku - k. 69, uchwała nr (...) - k. 33-36, kopia wyroku sygn. akt I C 855/13 - k. 38-41, zeznanie pozwanego B. B. złożone na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 roku nagranie od 00:22:37- k. 112, zeznanie powoda Ł. B. złożone na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 roku - k. 110-111 nagranie od 00:02:33 .

Po podłączeniu budynków przy ul. (...) do sieci wewnętrznej zasilającej również budynek Wspólnoty (...) pozwany wyposażył nowo wybudowane budynki we własne wodomierze główne. Rozliczenia zużycia wody następowały poprzez dokonanie odczytu z wodomierza głównego na działce (...) i wodomierzy na poszczególnych budynkach. Różnica pomiędzy odczytem z wodomierza głównego, a odczytami z wodomierzy przy budynkach (...) (...) i (...) B stanowiła należność za wodę, którą opłacała Wspólnota (...). Na należność tą składały się także ubytki wody, które następowały pomiędzy wodomierzem głównym, a poszczególnymi wodomierzami na budynkach. Budynek (...) nie miał odrębnego od głównego wodomierza wskutek czego nie było możliwości wyliczenia wartości ubytków.

Strona powodowa zwracała się do pozwanego o wykonanie wodomierza także dla budynku przy ul. (...) ale bezskutecznie. Wspólnota podjęła uchwałę nr(...) o wykonaniu studzienki wodomierzowej.

Studzienka ta została wykonana w październiku 2013 roku, a jej koszt wyniósł 4569,91 złotych. W dniu 16.10.2014 roku odbyło się spotkanie Zarządcy powodowej Wspólnoty z zarządcą Wspólnoty (...) (...) i właścicielem nieruchomości przy ul. (...), na którym z-ca Prezesa spółki Posesja poinformował pozwanego, iż powodowa Wspólnota wykonała opomiarowanie budynku i oczekuje rekompensaty od pozwanego w pełnej wysokości. Odnośnie zwrotu tych kosztów pozwany zobowiązał się zająć stanowisko do końca listopada 2014 roku.

Pismem z dnia 8.01.2015 roku strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem do dnia 31.01.2015 roku. Pozwany dotychczas nie zapłacił stronie powodowej żądanej kwoty.

Dowód: pismo z dnia 8.01.2015 roku - k. 51, notatka służbowa - k. 48-50, protokół z zebrania z dnia 17.09.2013 roku - k. 43-45, faktura z dnia 28.10.2013 roku - k. 52, zeznanie pozwanego B. B. złożone na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 roku nagranie od 00:22:37- k. 112, zeznanie powoda Ł. B. złożone na rozprawie w dniu 1 grudnia 2015 roku - k. 110-111 nagranie od 00:02:33, zeznanie świadka L. P. - nagranie z rozprawy z dnia 17.12.2015 roku od 00:02:57 - k 124-125, niesporne.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się w szczególności na dokumentach przedłożonych przez strony postępowania oraz zeznaniach stron i świadka, które Sąd uznał za wiarygodne gdyż w zasadniczej części dotyczącej faktów nie były sprzeczne.

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne z uwagi na okoliczność, że stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone (art. 244 k.p.c.) oraz tego, że osoby, które je podpisały złożyły zawarte w nich oświadczenia (art. 245 k.p.c.). Korzystają one z domniemania autentyczności i prawdziwości. Treść lub forma tych dokumentów nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd po zapoznaniu się z ich treścią i formą nie powziął, co do nich żadnych wątpliwości.

W ocenie Sądu wiarygodne są również zeznania pozwanego co do okoliczności wykonania podłączenia do sieci wewnętrznej znajdującej się na działkach (...), które w zasadniczej części są zbieżne ze stanowiskiem powoda i nie były przez niego kwestionowane. Sporna była jedynie odpowiedzialność pozwanego za konieczność poniesienia przez stronę powodową kosztu wybudowania studzienki wodomierzowej, co wymagało dokonania analizy prawnej w zasadzie niespornego stanu faktycznego.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka M. Z. gdyż wniosek o przeprowadzenie dowodu został cofnięty przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015 roku.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny był między stronami w zasadzie niesporny. Pozwany potwierdzał bowiem fakt dokonania podłączenia do wewnętrznej sieci wodociągowej jak również to, że wskutek tego podłączenia budynek (...) był opomiarowany wyłącznie wodomierzem głównym. Nie przeczył też temu, że strona powodowa wykonała studzienkę wodomierzową dla budynku (...) przy czym kwestionował jedynie wysokość kosztu tego przedsięwzięcia oraz podstawę prawną swojej odpowiedzialności w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu brak jest podstawy prawnej do dochodzenia kwoty objętej pozvem od pozwanego.

Niewątpliwe podstawy takiej nie stanowią przepisy statuujące odpowiedzialność kontraktową bowiem niesporne było, że strony w zakresie zainstalowania wodomierza jak też budowy odrębnej studzienki wodomierzowej nie zawierały żadnej umowy. Zarówno z protokołu zebrania Wspólnoty jak i z notatki urzędowej przedłożonej do akt nie wynika, by pozwany zobowiązał się do zwrotu kosztów budowy studzienki wodomierzowej. Należy też mieć na uwadze, iż główna studzienka wodomierzowa, z której przed podłączeniem budynków (...), korzystała Wspólnota, stanowiła własność (...), a znajdowała się na działce (...) własności pozwanego B. B.. Strona powodowa nie wykazała żadnym dowodem by pozwany jako developer wyodrębniający poszczególne lokale mieszkalne zobowiązał się do zapewnienia Wspólnocie niezależnego opomiarowania wody i ścieków z budynku przy ul. (...). Roszczenie strony powodowej nie wynika zatem z umowy, a podstawą dochodzenia nie mogą być przepisy art. 471 k.c. i następne.

W ocenie Sądu nie można pozwanemu przypisać odpowiedzialności także na podstawie art. 415 k.c. jako odpowiedzialnemu z deliktu. Art. 415 k.c. stanowi, iż kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia.

Przepis ten statuuje zasady odpowiedzialności deliktowej tj. zajście zdarzenia wyrządzającego szkodę, winę oraz związek przyczynowy pomiędzy zawinionym, działaniem a szkodą. Sprawca ponosi odpowiedzialność deliktową na zasadzie winy. Jako zawinione mogą być kwalifikowane wyłącznie zachowania bezprawne.

Przepis art. 415 k.c., dla przypisania odpowiedzialności deliktowej, wymaga nie tylko ustalenia bezprawności zachowania sprawcy, lecz także jego winy, określanej subiektywną przesłanką odpowiedzialności. Chodzi o podmiotową niewłaściwość postępowania, ponieważ oceniane jest zachowanie szkodzące wyłącznie z uwagi na cechy podmiotowe sprawcy. Judykatura i doktryna dość powszechnie przyjmują tzw. normatywną koncepcję winy, uznającą winę za ujemną ocenę zachowania podmiotu, umożliwiającą postawienie mu zarzutu podjęcia niewłaściwej decyzji w danej sytuacji (por. Z. Banaszczyk (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 415, nb 17–20; W. Czachórski (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 540; J. Dąbrowa, Wina jako przesłanka odpowiedzialności cywilnej, Wrocław 1968, s. 134 i n.; W. Dubis (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2011, art. 415, nb 26; B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, Wina..., s. 87 i n.; P. Machnikowski (w:) System prawa prywatnego, t. 6, s. 424; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2012, nb 508–509; M. Sośniak, Elementy winy nieumyślnej w prawie cywilnym, ZNUŚL, z. 68, t. VI, Katowice 1975, s. 153; A. Szpunar, Czyny..., s. 54 i n.).

Strona powodowa nie wykazała już pierwszej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, co czyni zbędne rozważania dotyczące dalszych elementów jak szkoda czy związek przyczynowy. Zachowanie pozwanego polegać miało na zaniechaniu wykonania odrębnej studzienki wodomierzowej dla budynku przy ul. (...). Wyrządzenie szkody poprzez zaniechanie uwarunkowane jest jednak istnieniem prawnego obowiązku po stronie sprawcy szkody wobec poszkodowanego. Tylko wówczas można bowiem mówić o jakimkolwiek zaniechaniu. Strona powodowa nie wskazała takiego obowiązku, co skutkować musi przyjęciem, że nie można pozwanemu zarzucić jakiegokolwiek zaniechania wobec powoda, a konsekwencji nie może być mowy o powstaniu odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 415 k.c.

W tym kontekście ponownego podkreślenia wymaga, iż główna studzienka wodomierzowa, z której przed podłączeniem budynków (...) a i (...) B, korzystała Wspólnota, stanowiła własność (...) (zgodnie z § 4 umowy), a znajdowała się na działce (...) własności pozwanego B. B.. Częścią wspólną dla właścicieli poszczególnych lokali w budynku powodowej Wspólnoty była wyłącznie działka (...) zatem wodomierz znajdujący się na działce (...) do niej nie należał. Stąd powodowa Wspólnota korzystała z tej studzienki niejako grzecznościowo, a dopóki była jedynym podmiotem przyłączonym do niej wykorzystywała go jako zegar pomiarowy. W momencie przyłączenia kolejnych budynków do sieci wewnętrznej dotychczasowa studzienka wodomierzowa stała się zegarem zbiorczym dla wszystkich przyłączonych budynków. Skoro zatem poza granicą nieruchomości wspólnej sieć wodociągowa oraz wodomierz nie należały do Wspólnoty to jej zgoda na przyłączenie pozostałych budynków do tej sieci nie była wymagana. Co więcej stwierdzić należy, iż działaniu pozwanego polegającemu na przyłączeniu do sieci budynków przy ul. (...) nie można przypisać przymiotu bezprawności. Pozwany działał bowiem zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez (...) sp. z o.o., którymi był związany. Podkreślenia wymaga, iż na wyraźne wskazanie pozwanego, iż występuje o ustalenie warunków przyłączenia do sieci (...) a nie do sieci wewnętrznej zaopatrującej budynek (...), dostawca wody wskazał, iż nie ma innej możliwości zapewnienia dostaw wody do nowobudowanych budynków, jak poprzez istniejącą wewnętrzną sieć. Nie można zatem uznać by działaniem pozwanego było działaniem bezprawnym.

Z uwagi na to, iż strona powodowa nie miała uprawnień do korzystania z wodomierza głównego na działce (...) nie można także uznać, iż koszt budowy studzienki wodomierzowej stanowi szkodę Wspólnoty. Szkodą mogłyby być jedynie koszty ubytków wody, które powodowa Wspólnota musiała ponosić na skutek braku własnego wodomierza, tych kosztów jednak powódka nie domagała się w niniejszym postępowaniu. Aktualna pozostaje w tym przypadku jednak wina pozwanego oraz wykazanie bezprawności jego działania.

Podstawą dochodzenia roszczenia strony powodowej nie mogą też być przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia. Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Nie można zdaniem Sądu zasadnie uznać, iż pozwany wzbogacił się bez podstawy prawnej kosztem strony powodowej. Do takiego wniosku można by bowiem dojść tylko wtedy gdy na pozwanym ciążyłby prawny obowiązek zapewnienia opomiarowania budynku i wykonania studzienki wodomierzowej. Takiego obowiązku strona powodowa jednak nie wykazała przez co należy stwierdzić, iż pozwany nie mógł poprzez niewybudowanie studzienki wodomierzowej wzbogacić się kosztem powodowej Wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe Sąd powództwo oddalił na podstawie powołanych przepisów. O powyższym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. i zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasadzając od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 617,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, która stanowi wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 600 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

SSR Agnieszka Poręba

**ZARZĄDZENIE**

1. (...)

2. (...)

3. (...)

N., dnia 5 stycznia 2016 r.

SSR Agnieszka Poręba