

Sygnatura akt I C 236/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ś., dnia 30-10-2018 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 18-10-2018 r. w Środzie Śląskiej

na rozprawie sprawy z powództwa Zakład (...) Sp. z o.o. z/s w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. na rzecz strony powodowej Zakład (...) Sp. z o.o. z/s w K. kwotę 3.534,54 zł (trzy tysiące pięćset trzydzieści cztery złote i pięćdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od:

- kwoty 2.612,36 zł od dnia 29 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty,

- kwoty 922,18 zł od dnia 26 maja 2017 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1.094 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 236/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 23.06.2017 r. strona powodowa Zakład (...) Sp. z o.o. z/s w K. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwoty 3.534,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od łącznej kwoty 2.612,36 zł za okres od dnia 29 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 922,18 zł od dnia 26 maja 2017 r. do zapłaty, oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że jest spółką ze 100% udziałem właścicielskim Gminy K. i świadczy usługi na rzecz (...) w zakresie m.in. dostawy wody i odprowadzania ścieków. Podkreśliła, że pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzy ogół właścicieli 31 lokali mieszkalnych, które wchodzi w skład nieruchomości położonej w S. na działce (...), przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W dniu 19.07.2012 r. właściciele ww. lokali mieszkalnych powołali spośród właścicieli lokali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, którego skład do chwili obecnej nie uległ zmianie. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa administrowanie wspólnotą w lipcu 2012 roku, powierzyła spółce (...) Inc. Sp. z o.o. z siedzibą we W., która do chwili obecnej Wspólnotą administruje. Budynki wielolokalowe, których właściciele wydzielonych w nich lokali mieszkalnych tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową do dnia 28.06.2012 r. pozostawały w trwałym zarządzie Zakładu (...) Ministerstwa Sprawiedliwości. Po tym dniu wydzielone zostały z nich lokale mieszkalne, które sukcesywnie nabywali poszczególni właściciele. Strona powodowa wskazała, że do dnia 30.09.2012 r. na mocy umowy nr (...), która łączyła Zakład (...) Ministerstwa Sprawiedliwości w S. ze stroną powodową, doprowadzała wodę i odprowadzała ścieki z tych budynków. Umowa została wypowiedziana przez Zakład (...) w dniu 02.07.2012 r. Ilość pobranej wody i w konsekwencji odprowadzanych ścieków mierzona była

wspólnym wodomierzem głównym o numerze (...). Strona powodowa dokonywała rozliczeń za świadczenie tych usług bezpośrednio z ówczesnym odbiorcą usług, tj. Zakładem (...). Natomiast strony postępowania, poczynając od 1 sierpnia 2012 r. nie zawarły na piśmie umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków, jednak strona powodowa w dalszym ciągu dostarcza wodę i odprowadza ścieki do i z nieruchomości, której ogół właścicieli lokali tworzy pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Prowadzone w tym okresie negocjacje nie doprowadziły do ustalenia na piśmie treści umowy. W nieruchomości był i jest do chwili obecnej zamontowany jeden ww. wodomierz główny, a jego koszt nabycia, zainstalowania i utrzymania ponosi strona powodowa. Strona powodowa dokonuje comiesięcznego odczytu przedmiotowego wodomierza i na podstawie tego odczytu ustala ilość pobranej wody i odprowadzanych ścieków. Odczyty te stanowią podstawę wyliczenia miesięcznej należności za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki. Wodomierz „odnotował” następujący pobór wody: w roku 2014 – 1635 m³, w roku 2015 – 1835 m³, w roku 2016 – 1737 m³. Strona powodowa podniosła, że odbiorca usług w nieruchomości w której zamontowany jest wodomierz główny, zobowiązany jest do zapłaty należności, tj. opłat za każdy m³ pobranej wody i odprowadzanych ścieków oraz opłaty abonamentowej za wodę i ścieki w wysokości obowiązującej w danym roku taryf dla zbiorowej dostawy wody i zbiorowego odbioru ścieków. W każdym miesiącu kolejno za sobą następującego roku, strona powodowa sporządzała fakturę VAT za pobór wody i odprowadzanie ścieków i przesyłała jej oryginał do Wspólnoty Mieszkaniowej. Podała, że każda z faktur była następnie odsyłana z informacją, że nie jest ona księgowana oraz że Wspólnota Mieszkaniowa nie uznaje długu. Administrator Wspólnoty Mieszkaniowej – Spółka (...) Inc. Sp. z o.o. na poczet należności opisanych w przesyłanych jej fakturach przelewał na konto strony powodowej w odstępach mniej więcej miesięcznych różne sumy pieniędzy. Ponadto wraz z przesyłanym przelewem Spółka w drodze mailowej przesyłała potwierdzenia wpłat właścicieli lokali mieszkalnych informując, że są to wpłaty za bezumowne korzystanie z wody i ścieków, które składają się na konkretny przelew za określony miesiąc. Wpłaty były księgowane przez stronę powodową na wskazywane okresy poboru wody i odprowadzanie ścieków. Z informacji uzyskanych od administratora strony pozwanej wynikało, że poszczególni właściciele lokali mieszkalnych wnoszą opłaty zaliczkowe na dostawę wody i odprowadzanie ścieków na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej. Okresowo przez członka zarządu Wspólnoty E. Ł. (1), odczytywane są liczniki będące własnością właścicieli lokali, znajdujące się w mieszkaniach właścicieli lokali, a zaliczki rozliczane w stosunku do wysokości faktycznego zużycia. Różnica pomiarów sumy odczytów liczników, znajdujących się w mieszkaniach właścicieli lokali, i odczytu z licznika głównego (wodomierz głównego), opłacana jest przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Strona powodowa wskazała, że według stanu na dzień 15.01.2016 r. jej księgi rachunkowe wskazywały, że strona powodowa nie otrzymała należności za dostawy wody i odprowadzania ścieków do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), w łącznej wysokości 3.534,54 zł, na którą to kwotę składają się należności z faktur:

- (...) z dnia 16.06.2015 r. na kwotę 1.768,82 zł, na poczet której strona pozwana uiściła kwotę 404,21 zł i do zapłaty pozostała kwota 1.364,61 zł,
- (...) z dnia 18.09.2015 r. na kwotę 1.907,17 zł, na poczet której strona pozwana uiściła kwotę 1.646,56 zł i do zapłaty pozostała kwota 260,61 zł,
- (...) z dnia 16.10.2015 r. na kwotę 1.363,66 zł, na poczet której strona pozwana uiściła kwotę 704,75 zł i do zapłaty pozostała kwota 658,91 zł,
- (...) z dnia 12.11.2015 r. na kwotę 1.225,31 zł, na poczet której strona pozwana uiściła kwotę 897,08 zł i do zapłaty pozostała kwota 328,23 zł,
- (...) z dnia 21.12.2015 r. na kwotę 1.828,12 zł, na poczet której strona pozwana uiściła kwotę 905,94 zł i do zapłaty pozostała kwota 922,18 zł.

Pozwana Wspólnota do przesłanych należności dołączyła potwierdzenia transakcji, z treści których wynika, że przesłane przez stronę pozwaną na konto strony powodowej kwoty pochodziły z wpłat właścicieli lokali.

W dniu 18.12.2015 r. strona powodowa wezwała pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową o zapłatę dochodzonych należności. Wezwanie zostało doręczone w dniu 21.12.2015 r. Wobec braku podstaw prawnych i możliwości zarówno technicznych, jak i „dokumentowych” dokonania rozliczenia ilości pobranej wody i odprowadzanych ścieków przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych, wezwano wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych o solidarną zapłatę żądanych powyżej kwot. Odpowiedź na powyższe żądanie złożyła Spółka (...) Inc. sp. z o.o. odmawiając zapłaty dochodzonej kwoty i zarzucając brak podstawy prawnej do żądania solidarnej zapłaty przedmiotowej kwoty, albowiem każdy lokal stanowi odrębną nieruchomość pozostającą we własności. Spółka podniosła nadto, że strona powodowa była informowana o wnoszonych opłatach przez właścicieli i powinna prowadzić rozrachunki z odbiorcami wody. Strona powodowa wskazała, że nie kwestionuje okoliczności, że informacje takie do niej wpływają, podniosła jednak, że nie posiada informacji o ilości pobieranej wody przez każdego z właścicieli lokali. Żaden z właścicieli lokali mieszkalnych na ww. wezwanie nie zareagował i należność nie została uiszczona.

Przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego w dniu 11.05.2017 r. strona powodowa wezwała stronę pozwaną do dobrowolnej zapłaty dochodzonej kwoty. Strona pozwana odmówiła zapłaty należności, uznając roszczenie za bezzasadne z uwagi na okoliczność, że Wspólnota nie jest odbiorcą dostarczanej wody.

Strona powodowa przywołała, jako podstawę prawną swojego roszczenia uregulowania ustawy z dnia 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (u.z.z.w.) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy, w szczególności wskazała, że art. 5 ust. 1 i 2 reguluje rozkład obowiązków w zakresie zapewnienia utrzymania odpowiednich urządzeń pomiędzy dostawcą i odbiorcą w ten sposób, że przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne ma obowiązek zapewnić zdolność urządzeń do realizacji dostawy wody i odprowadzania ścieków, a odbiorca odpowiada za zapewnienie działania posiadanych instalacji i przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych. Natomiast rozliczenia za zużytą wodę i odprowadzane ścieki w świetle § 16 rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 28.06.2006 r. w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, uzależnione jest od wyposażenia nieruchomości w wodomierze główne. Strona powodowa podniosła, że ww. zasada dotyczy wszystkich odbiorców usług. Strona powodowa wskazała, że powoływana ustawa u.z.z.w. wprowadza szczególne uregulowania w przypadku, gdy mamy do czynienia z budynkami wielolokalowymi. W ocenie strony powodowej ww. ustawa umocowała ją jako przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne do traktowania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako odbiorcy usług dla całego budynku, co zdaniem strony powodowej wynika z art. 6 ust. 5 ww. ustawy. Strona powodowa wskazała, że zarówno w orzecznictwie sądów, jak i w doktrynie określenie „zarządca”, użyte w ww. przepisie w kontekście wspólnot mieszkaniowych dotyczy zarządzających wspólnotami mieszkaniowymi: zarządów powołanych w trybie art. 20 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, jak również zarządców prawujących zarząd wspólnotami mieszkaniowymi w trybie art. 18 tej ustawy.

Strona powodowa podniosła, że wobec nie zawarcia przez strony umów o dostawę wody i odprowadzenie ścieków w związku z brakiem woli po stronie pozwanej, jak i również braku umów bezpośrednio z odbiorcami w lokalach mieszkalnych, którzy tworzą Wspólnotę, strona powodowa zgodnie z treścią art. 26 ust. 1 u.z.z.w. winna dokonywać rozliczenia za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki z odbiorcą usług na podstawie obowiązujących taryf oraz ilości dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków, rejestrowanej przez zamontowany wodomierz główny o numerze (...). Podkreśliła, że z uwagi na to, iż w obecnej sytuacji „odbiorcą usług” w rozumieniu art. 6 ust. 5 u.z.z.w. jest wyłącznie zarządca/zarząd budynków wielolokalowych, to zgodnie z treścią art. 26 ust. 2 u.z.z.w. jest on zobowiązany do rozliczania kosztów tych usług. Podała, że z uwagi na powyższe, jak i wyrażaną przez zarząd strony pozwanej wolę korzystania z usług dostawy wody i odprowadzania ścieków przy jednoczesnym braku woli zawarcia stosownej umowy, strona powodowa uznała, że zachodzą przesłanki do żądania od strony pozwanej zapłaty za wykonane usługi. Nadmieniła, że poza sporem jest, że od 01.08.2012 r. do chwili obecnej zarząd pozwanej Wspólnoty dokonuje odczytów liczników wody (wewnętrznych) poszczególnych właścicieli, pobiera od nich wpłaty i dokonuje przelewu łącznej kwoty zebranej od poszczególnych właścicieli na konta strony powodowej tytułem poboru wody i odprowadzania ścieków.

Roszczenie odsetkowe strona powodowa uzasadnia brzmieniem art. 481 § 2 k.c. Strona powodowa żądała zapłaty tych odsetek od upływu 7 dni licząc od dnia otrzymania wezwania z dnia 18.12.2015 r., to jest 21.12.2015 r. w odniesieniu

do faktur opisanych w pkt. 1,2,3,4, oraz od dnia otrzymania wezwania z dnia 11.05.2017 r. w odniesieniu do faktury opisanej w pkt 5, doręczonej najpóźniej w dniu 18.05.2017 r.

Nakazem zapłaty z dnia 04.10.2017 r., sygn. akt I Nc 874/17 Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Strona pozwana podniosła zarzut braku biernej legitymacji procesowej. W ocenie strony pozwanej żądanie strony powodowej należy uznać za bezzasadne i nie zasługujące na uznanie. Podniosła, że nie posiada zdolności procesowej do występowania w imieniu właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych oraz nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych. Podała, że za podstawę prawną takich roszczeń nie można również uznać art. 17 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, bowiem dotyczy on jedynie odpowiedzialności za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Tymczasem powód nie wykazał w żaden sposób, że wskazana w pozwie kwota wynika ze zużycia wody oraz odprowadzania ścieków do i z nieruchomości wspólnej.

Podkreśliła, że strona powodowa bezpodstawnie przyjmuje, że strona pozwana jest odbiorcą usług w nieruchomości w rozumieniu art. 2 pkt 3 u.w.z.z. z uwagi na zamontowanie tam wodomierza głównego, i na tej podstawie twierdzi, że strona pozwana jest zobowiązana do zapłaty należności. Tymczasem, zdaniem strony pozwanej, za „odbiorcę usług” uważa się każdego, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, a do dnia złożenia sprzeciwu umowa ta nie została zawarta, mimo wielokrotnego składania przez właścicieli lokali mieszkalnych wniosków o jej zawarcie.

Nadmieniła, że pozwem z dnia 23.02.2017 r. strona powodowa wniosła o zobowiązanie pozwanej do zawarcia „umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenia ścieków” w brzmieniu przedstawionym jako załącznik nr 1 do pozwu, a sprawa prowadzona przez tut. Sąd pod sygn. akt I C 258/17 zakończyła się oddaleniem powództwa. Strona pozwana wskazała, że Sąd w tamtej sprawie uznał brak podstaw prawnych do zobowiązania strony pozwanej do zawarcia takiej umowy i podkreślił, że ustawowy obowiązek zawarcia umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z osobą, której nieruchomość została przyłączona do sieci, i która wystąpiła z pisemnym wnioskiem, spoczywa na przedsiębiorstwie wodno-kanalizacyjnym, co wynika z art. 6 ust 2 u.w.z.z., a przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne, które w praktyce występuje na rynku w pozycji wysoko monopolistycznej, nie może odmówić zawarcia takiej umowy. W ocenie strony pozwanej właśnie brak zawarcia umowy od przeszło 5 lat pomiędzy poszczególnymi właścicielami lokali mieszkalnych tworzących pozwaną Wspólnotę a stroną powodową jest przyczyną zaistniałej sytuacji. Zdaniem strony pozwanej właściciele lokali mieszkalnych od samego początku dążyli do zawarcia umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków ze stroną powodową, a różnica zdań dotyczyła kwestii tj. podstawy prawnej zawartej umowy, tj. art. 6 ust 2 u.z.z.w., właściwego określenia strony umowy oraz prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa określenia granicy dostawy wody i odbioru ścieków, a co za tym idzie odpowiedzialności za konserwację i naprawę przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego.

Podkreśliła, że nie jest ona właścicielem nieruchomości, o którym mowa w art. 6 ust. 5 oraz ust. 6 u.w.z.z., ani właścicielem poszczególnych lokali wchodzących w jej skład. Dlatego wspólnota mieszkaniowa zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, co sprawia, że pozwana Wspólnota nie może decydować o prawach i obowiązkach poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych, ani ponosić odpowiedzialności za ich indywidualne zobowiązania.

Strona pozwana nadmieniła nadto, że faktury wystawiane były przez powoda zamiennie również na (...) sp z o.o., tj. usługodawcę w zakresie wykonywania niektórych czynności zarządu zwykłego dla pozwanej Wspólnoty. Strona powodowa wzywała do zapłaty naprzemiennie Wspólnotę Mieszkaniową, usługodawcę (...) Inc sp. z o.o.,

jak i solidarnie właściciele lokali mieszkalnych. Zdaniem pozwanej, strona powodowa bezpodstawnie próbowała zastosować przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności, tymczasem we wspólnocie mieszkaniowej właściciele odpowiadają za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej do wysokości swojego udziału. Przy czym konieczne jest wcześniejsze powstanie zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej. Tymczasem w niniejszej sprawie zobowiązanie powstało w odniesieniu do wody, która była dostarczona do lokalu poszczególnych właścicieli. Strona pozwana podniosła, że wszystkie lokale są wyposażone w jednolite i z ważną legalizacją wodomierze. Strona powodowa dokonała przeglądu wodomierzy, zamierzając przystąpić do zawarcia umów z właścicielami lokali, jednak z powodu braku określenia w umowie granicy dostawy wody, do zawarcia ich nie doszło. Strona pozwana podała, że właściciele domagali się określenia granicy dostawy wody. Zdaniem pozwanej, strona powodowa godziła się na dostawę wody do lokali, ale uchylała się od sprzedaży wody przy użyciu własnych wodomierzy. Z kolei właściciele lokali nie godzili się na ponoszenie kosztu zakupu wodomierzy, utrzymywania ich oraz okresowej legalizacji, uznając że to strona powodowa, zawierając umowę z właścicielami, winna czynić to przy pomocy własnych urządzeń pomiarowych. Pozwana podniosła, że w kolejno przedstawionych jej wzorach umów o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków strona powodowa usiłowała nałożyć na przyszłą stronę umowy obowiązki nieprzewidziane w przepisach ustawy u.z.z.w. oraz wskazywała granicę dostawy wody i odbioru ścieków w sposób naruszający przepisy prawa. Zdaniem strony pozwanej, za bezpodstawne należy uznać twierdzenia strony powodowej zawarte w pozwie o braku woli do zwarcia przez stronę pozwaną umowy o dostawę wody i odprowadzaniu ścieków, albowiem właściciele od pięciu lat systematycznie regulowali płatności z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków. Nadto, to rolą strony powodowej jest prowadzenie ewidencji wpłat dokonywanych przez poszczególnych właścicieli na podstawie przesłanych przez (...) Inc sp. z o.o. comiesięcznych zestawień. Pozwana podała również, że gdyby strona powodowa prowadziła rozrachunki z poszczególnymi właścicielami lokali na podstawie przesyłanych dokumentów, to wiadomo byłoby teraz, kto jest winien stronie powodowej zapłatę z tytułu dostarczonej wody i odprowadzania ścieków.

Odnosząc się do twierdzenia strony powodowej jakoby przepisy ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków „umocowały przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne do traktowania Wspólnoty Mieszkaniowej jako odbiorcy usług dla całego budynku” pozwana podała, że nie jest ona właścicielem nieruchomości, o którym mowa w art. 6 ust. 5 oraz ust. 6 u.z.z.w., a jej zarząd nie jest zarządcą nieruchomości wspólnej. W ocenie pozwanej, takim zarządcą nie jest również (...) Inc. Sp. z o.o. W ocenie strony pozwanej przywołany przez stronę powodową przepis prawa dotyczy sytuacji, gdy odbiorcą jest właściciel nieruchomości wielolokalowej, który może działać przez zarządcę ustawowego. Taka sytuacja miała miejsce przed powstaniem z mocy prawa pozwanej Wspólnoty, gdyż właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, a zarządcą trwałym Zakład (...). Zdaniem pozwanej, strona powodowa bezpodstawnie uznała, że ta zmiana stanu prawnego nieruchomości pozostaje zupełnie bez znaczenia dla relacji strony powodowej z pozwaną.

Pozwana kwestionowała również twierdzenie strony powodowej, że umowa może być alternatywnie zawierana z „zarządcą nieruchomości wspólnej” wskazując, że w licznych pismach kierowanych przez pozwaną do strony powodowej pozwana podkreślała, że użyte w art. 6 ust. 5 i 6 u.z.z.w. pojęcie „zarządcą” odnosi się do sytuacji pozostawiania budynków w zarządzie trwałym (np. gdy są własnością państwową lub samorządową). Strona pozwana podkreśliła również, że pojęcie „zarządcą” zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 u.w.l. odnosi się do tzw. zarządu powierzonego na podstawie aktu notarialnego lub uchwały wspólnoty mieszkaniowej zaprotokołowanej przez notariusza. A więc tylko osoba, która wykonuje czynności zarządu powierzonego jest zarządcą w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali. Tymczasem u strony pozwanej zarząd częścią wspólną wykonywany jest przez zarząd wyłoniony – zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l. - w drodze uchwały mieszkańców-właścicieli lokali, a spółka prawa handlowego, jaką jest (...) Inc sp. z o.o., świadczy usługę i wykonuje tylko niektóre czynności zarządu zwykłego w imieniu właścicieli, na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Reasumując strona pozwana podała, że skoro z treści pozwu i załączonych do niego dokumentów nie wynika, że zobowiązania z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków powstały w związku z eksploatacją nieruchomości wspólnej, roszczenie skierowane do niej uznać należy za wniesione błędnie.

W piśmie procesowym z dnia 14.03.2018 r. strona powodowa podtrzymała wszystkie twierdzenia i wnioski zwarte w pozwie. Podniosła, że za chybiony należy uznać zarzut strony pozwanej w zakresie braku biernej legitymacji procesowej. Podała, że niniejsza legitymacja znajduje uzasadnienie w okolicznościach faktycznych podniesionych w pozwie oraz treści art. 6 ust. 5 i art. 26 ust. 1 i ust. 2 u.z.z.w. Wskazała nadto, że poprzez dostarczanie wody i odbiór ścieków za okres od 1.08.2012 r. do chwili obecnej oraz dokonywanie przez pozwaną Wspólnotę z posiadanego rachunku na rachunek strony powodowej wpłat na rzecz strony powodowej należności z tytułu dostarczania wody i odbioru ścieków, pomiędzy stronami powstał stosunek zobowiązaniowy, na mocy którego strona powodowa zobowiązała się do dostarczania wody i odbioru ścieków, a strona pozwana do dokonywania rozliczenia tych należności. Forma powierzenia przez właścicieli lokali zarządowi wspólnoty dokonywania rozliczeń tych należności pozostaje w dyspozycji członków wspólnoty i nie podlega ona ocenie strony powodowej. Okolicznością bezsporną pozostawał fakt, że w przypadku strony pozwanej członek zarządu pozwanej Wspólnoty dokonuje odczytu wewnętrznych wodomierzy, zamontowanych przez poszczególnych właścicieli lokali, wylicza na tej podstawie właścicielom wysokość należności, właściciel dokonuje wpłaty należności na rachunek pozwanej, a pozwana Wspólnota przelewa należności na rachunek bankowy strony powodowej. Podstawą rozliczeń w relacji: pozwana Wspólnota a strona powodowa, są wskazania wodomierza głównego, będącego własnością strony powodowej i przez niego utrzymywanym i poddawany legalizacji. Wodomierz ten rejestruje łączną ilość pobranej wody, tj. wody która dostarczana jest do poszczególnych lokali, jak również ilość wody pobranej w związku z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Zdaniem strony powodowej, chybione jest twierdzenie strony pozwanej, że strona powodowa powinna prowadzić ewidencję wpłat dokonywanych na rzecz pozwanej Wspólnoty przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych na podstawie przesłanych przez zarząd pozwanej Wspólnoty comiesięcznych zestawień. Strona powodowa podkreśliła, iż jedynie strona pozwana posiada podstawową informację pozwalającą na ustalenie ilości pobranej wody przez każdego z właścicieli, albowiem zarząd pozwanej Wspólnoty dokonuje comiesięcznego odczytu wewnętrznych liczników, a nadto członkowie pozwanej Wspólnoty umówili się na taką formę rozliczeń i taka forma istniała w okresie będącym przedmiotem dochodzenia roszczeń opisanych w pozwie i istnieje do dzisiaj. Według strony powodowej, nie jest ona uprawniona do dokonywania rozliczeń z tytułu dostawy wody na podstawie innych urządzeń jak wodomierz główny, będący jego własnością i posiadający certyfikację. Okoliczności powyższe potwierdzają zarówno dokumenty załączone do pozwu, jak i zgodne w tej części twierdzenia stron.

Strona powodowa przyznała, że właściciele lokali dążyli do zawarcia umowy dostawy wody i odprowadzania ścieków. Działania takie również podejmowane były przez stronę powodową, która wniosła powództwo o zobowiązanie strony pozwanej do zawarcia umowy. Sąd uznał jednak, że roszczenie takie stronie powodowej nie przysługuje. Główną przyczyną nie zawarcia tych umów są rozbieżności co do treści negocjowanych umów, szczegółowo opisane w pozwie i sprzecznie od nakazu zapłaty i strona powodowa nie kwestionuje istnienia tego sporu.

Strona powodowa wobec zarzutu niewłaściwego określania granicy dostawy wody i odbioru ścieków wskazała na uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 r. sygn. akt II SZP 2/16, z której wynika, że przyłączem kanalizacyjnym w rozumieniu art. 2 pkt. 5 u.z.z.w. jest przewód łączący wewnętrzną instalację kanalizacyjną zakończoną studzienką w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, na odcinku od studzienki do sieci kanalizacyjnej. Wobec powyższego strona powodowa nadmieniła, że stan techniczny przyłączy kanalizacyjnych pozwanego, w tym odstożników pozostaje w gestii właścicieli przyłączy kanalizacyjnych tj. Wspólnoty Mieszkaniowej. Strona powodowa podniosła dodatkowo, że w związku ze zmianą ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków, zgodnie z treścią art. 27e ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków w sprawach spornych dotyczących odmowy zawarcia umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne na wniosek strony rozstrzyga organ regulacyjny w drodze decyzji. Zmiana przepisów pozwala na przyjęcie, że spór o to, jaki istnieje między stronami, zostanie rozstrzygnięty.

Strona powodowa wskazała również, że pomija rozważania pozwanej Wspólnoty dotyczące treści umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków, jaka zdaniem strony pozwanej winna być zawarta między stronami, albowiem ustalenie treści tej umowy nie jest przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 12.04.2018 r. strona powodowa nadmieniła, iż wszystkie dowody wskazują, że twierdzenie pozwanej Wspólnoty, iż strona powodowa „wykorzystała pozycję dominującą na lokalnym rynku i wymuszała na odbiorcach usług zawieranie umów, które stoją w sprzeczności z prawem” jest nieprawdziwe, a nadto zarządowi strony powodowej nie zostały z tego tytułu przedstawione jakiegokolwiek zarzuty.

Strona pozwana w piśmie przygotowawczym z dnia 24.05.2018 r. uznała powyższe twierdzenie strony powodowej za nieprawdziwe. Wskazała, że strona powodowa chcąc wymusić podpisanie umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków (w kształcie przez siebie zaproponowanym) zagroziła pozwanej Wspólnocie odcięciem wody tuż przez zbliżającymi się Świątami Bożego Narodzenia w 2012 r., co spowodowało wniesienie przez stronę pozwaną skargi do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta. Jak wskazała strona pozwana, postępowanie powyższe zakończyło się wydaniem decyzji. Kolejne postępowania zainicjowane przez stronę pozwaną, a dotyczące sytuacji nadużywania na rynku lokalnym przez stronę powodową pozycji dominującej – również zakończyły się wydaniem niekorzystnego dla strony powodowej rozstrzygnięcia. Strona pozwana odniosła się również do sporu istniejącego między stronami postępowania, który skutkuje do chwili obecnej nie zawarciem umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków, a dotyczy braku określenia w umowie granicy dostawy wody zgodnie z obowiązującym prawem. Strona pozwana nadmieniła, że właściciele domagali się określenia granicy dostawy wody zgodnie z obowiązującym prawem (zaworu za wodomierzem głównym). Taki zapis oznaczałby, że wodomierz staje się własnością strony powodowej. Natomiast strona powodowa godziła się na dostawę wody do lokali, ale uchylała się od sprzedaży wody przy użyciu własnych wodomierzy. Właściciele lokali z kolei nie godzili się na ponoszenie kosztu zakupu wodomierzy, utrzymywania ich oraz okresowej legalizacji uznając, że to strona powodowa zawierając umowę z właścicielami winna czynić to przy pomocy własnych urządzeń pomiarowych. Ustosunkowując się do sposobu określenia granicy odprowadzania ścieków podała, że według ustawy u.z.z.w., granica znajduje się za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku tą granicą jest granica nieruchomości gruntowej. Zatem gdy studzienka istnieje - a w przedmiotowej nieruchomości jest 7 studzienek – to za studzienką (pierwszą, licząc od strony budynku) zaczyna się już sieć kanalizacyjna, co oznacza, że to na stronie powodowej spoczywałby obowiązek utrzymania i konserwacji urządzeń znajdujących się za studzienkami strony pozwanej, tj. 8 odstożników, od czego strona powodowa od samego początku chce się uchylić. Podała, że w wyniku licznych spotkań i uzgodnień, wybudowany został kolektor i nowa sieć kanalizacyjna ze środków gminnych, jednak do chwili obecnej nie nastąpiło podłączenie budynków nieruchomości przy ul. (...) w S. do kolektora, pozostało bowiem wybudowanie ostatnich „nitek”, łączących studzienki przed budynkami z nową siecią kanalizacyjną, a strona powodowa z nieznanymi przyczynami opóźnia ostatni etap prac, narażając pozwaną Wspólnotę na ponoszenie dodatkowych kosztów.

Strona pozwana wskazała nadto, że kolejno w przedstawianych pozwanej Wspólnocie wzorach umów o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków strona powodowa – wbrew Regulaminowi dostarczania wody i odprowadzania ścieków (ustalonego uchwałą Rady Miejskiej w K. z dnia 27.01.2006 r.) - nakładała na przyszłą stronę umowy obowiązki nieprzewidziane w przepisach ustawy oraz wskazywała granicę dostawy wody i odbioru ścieków w sposób naruszający przepisy prawa. Według strony powodowej porównanie treści przedstawianych umów z przepisami ww. Regulaminu i ustawy wskazywały na istniejące nieprawidłowości. Jako przykład strona pozwana wskazała m.in. na określone w § 5 ust. 1 umowy, której nakazania zawarcia strona powodowa bezskutecznie dochodziła w sprawie tut. Sądu o sygn.. akt I C 258/17, obowiązki odbiorcy usług (...) w należyłym stanie technicznych należących do właścicieli lokali oraz ogółu właścicieli instalacji i urządzeń wodociagowych”. Tymczasem w świetle art. 5 ust. 2 ustawy u.z.z.w. oraz § 21 ww. Regulaminu „Odbiorcy zobowiązani są do zapewnienia niezawodnego działania wodomierzy i urządzeń pomiarowych”. Na marginesie podano również, że ww. Regulamin był już kilkakrotnie przedmiotem rozstrzygnięcia kontrolnego przez organ nadzorczy tj. Wojewodę (...), skutkiem czego konieczne było usunięcie z niego postanowień naruszających ww. ustawę.

Strona pozwana podkreśliła nadto, że wielokrotnie składała propozycję na piśmie co do zawarcia umowy z poszczególnymi właścicielami lokali mieszkalnych nieruchomości N. 1-5 w S. w trybie art. 6 ust. 2 u.z.z.w. W zakresie powstałych różnic międzylicznikowych, strona pozwana również wyraziła gotowość zawarcia umowy ze wspólnotą na podstawie art. 6 u.w.l. Strona pozwana poniosła, że powyższe propozycje nie spotkały się jednak z aprobatą

strony powodowej, a w odpowiedzi na wnioski poszczególnych właścicieli nieruchomości będącej przedmiotem sprawy, strona powodowa poinformowała o niemożliwości zawarcia umowy. Strona pozwana wskazała, że pozwana Wspólnota reguluje należności na bieżąco i przekazuje dane dotyczące wpłat przez poszczególnych mieszkańców stronie powodowej. Nadto podano, że ze względu na brak podłączenia nieruchomości pozwanej Wspólnoty do kolektora, ścieki nie są odbierane, a Wspólnota Mieszkaniowa zmuszona jest cały czas we własnym zakresie i na własny koszt opróżniać i czyścić odstożniki, do których spływają ścieki z nieruchomości przy ul. (...) w S., co oznacza, że strona pozwana ponosi dwukrotne koszty. Podkreślenia przy tym wymagało daniem strony pozwanej, że podczas wielu rozmów prowadzonych między stroną powodową a pozwaną, strona pozwana zadeklarowała, że nie będzie dochodzić roszczeń od strony powodowej z tego tytułu (mimo że kolektor stoi wybudowany od kilku lat). W zamian za to, ostatnie odcinki przyłącza – od pierwszych studzienek, licząc od każdego budynku, do kolektora – zostaną wybudowane i przyłączone przez stronę powodową i na jej koszt. Takie wzajemne zobowiązania zostały podjęte przez obie strony niniejszego postępowania w obecności Burmistrza Miasta i Gminy K.; jednak wszelkie poczynione ustalenia są następnie łamane przez stronę powodową.

Według strony pozwanej, strona powodowa wybiórczo przedstawia okoliczności zaistniałego sporu. Strona pozwana podała, że zgodnie ze wskazaniem strony powodowej dokonała zmiany wszystkich liczników wody na jednakowe, które następnie zostały zaplombowane, co otwierało możliwość dojścia do porozumienia i podpisania umowy. Zdaniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, Zakład (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. mnożył kolejne przeszkody, nakładając na mieszkańców obowiązek zakupu liczników z odczytem radiowym, uzależniając od tego podpisanie umowy.

Ustosunkowując się do powyższego pisma, strona powodowa podała, że nie zaprzecza, iż pozwana Wspólnota reguluje należności z tytułu poboru wody i odprowadzania ścieków, z wyjątkiem należności stanowiących przedmiot niniejszego postępowania. Podała, że podtrzymuje swoje twierdzenia, iż nie posiada danych dotyczących ilości zużytej wody przez poszczególnych właścicieli lokali. Odczytów liczników wewnętrznych dokonuje członek zarządu strony pozwanej. Strona powodowa nie zaprzeczyła, że pomiędzy stronami istnieje spór, co do treści umowy na piśmie, do zawarcia której strona powodowa dąży. Wskazała, że w obecnym stanie prawnym, zgodnie z treścią art. 27 e ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków w sprawach spornych dotyczących odmowy zawarcia umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, stronie pozwanej służy prawo złożenia wniosku w przedmiocie tego sporu do odpowiedniego organu regulacyjnego, którym jest dyrektor regionalny zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa (...), a który to organ rozstrzyga ww. spór w drodze decyzji administracyjnej. Spór ten zatem nie jest przedmiotem kognicji sądu powszechnego w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...), nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr KW: (...), tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, w skład której wchodzi 31 właścicieli lokali mieszkalnych o numerach: 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3a/1, 3a/2, 3a/3, 3a/4, 3a/5, 3a/6, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6.

Dowód:

- treść księgi wieczystej nr (...) z dnia 22.06.2017 r. –k. 21-27

- lista osób – N. Osiedle (...) dz. 441 –k. 20

Do dnia 28.06.2012 r. budynki wielolokalowe, których właściciele wydzielonych w nich lokali mieszkalnych tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, pozostawały w trwałym zarządzie Zakładu (...) Ministerstwa Sprawiedliwości. Decyzją z dnia 28.06.2012 r. Starosta Powiatu (...) na podstawie art. 11 ust. 1, art. 47 ust. 1, art. 82, art. 83 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 87 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 104 k.p.a. orzekł wygaśnięcie trwałego zarządu na części nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów obrębu S.

numerem ewidencyjnym (...) AM-A o powierzchni 0,5576 ha, to jest wyodrębnionych lokali mieszkalnych nr: (...) w budynkach przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym o, (...) we wspólnych częściach budynków mieszkalnych oraz w prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) AM-1 o powierzchni 0,5576 ha, ustanowionego decyzją (...) Powiatowego we W. nr (...) /40/159/72 z dnia 14 listopada 1972 r. na rzecz Zakładu (...) w S. na nieruchomości położonej we wsi S., gmina K., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o pow. 0,5576 ha, powstałej w wyniku połączenia działek (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...). W trwałym zarządzie Zakładu (...) Ministerstwa Sprawiedliwości pozostała część nieruchomości, tj. wyodrębnione lokale mieszkalne (...) w budynkach przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym o, (...) we wspólnych częściach budynków mieszkalnych oraz w prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) AM-1 o powierzchni 0,5576 ha.

Dowód:

- decyzja nr (...) z dnia 28.06.2012 r. –k. 36-37

Strona powodowa dostarczała do powyższych budynków wodę i odprowadzała ścieki na mocy umowy łączącej ją z Zakładem (...) Ministerstwa Sprawiedliwości w S.. W dniu 02.07.2012 r. Zakład (...) wypowiedział umowę nr (...) na dostawę wody i odbiór ścieków zgodnie z § 12 pkt. 2 umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na dzień 30 września 2012 r. w części dotyczącej dostaw do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) numer działki (...). Wodomierz główny po wymianie nosi numer (...). Jako podstawę wskazano decyzję Starosty Powiatu (...) nr (...), na mocy której wygasły uprawnienia do administrowania nieruchomością, w tym także obowiązek zapewnienia dostawy wody i odprowadzania ścieków. Jednocześnie poinformowano, że lokale znajdujące się przy ul. (...) zostały zbyte przez Starostwo Powiatowe we W. na rzecz najemców.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy z dnia 02.07.2012 r. – k. 38-39

W dniu 19.07.2017 r. właściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. podjęli Uchwałę nr 1/2012 o powołaniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: E. Ł. (1), H. P., M. S., R. K., W. D..

Dowód:

- uchwała nr 1/2012 z dnia 19.07.2012 r. –k. 30-31

- informacja z dnia 31.07.2012 r. –k. 29

W dniu 30.12.2012 r. pomiędzy (...) Inc. Sp. z o.o. z siedzibą we W., a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. N. w S., reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach: E. Ł. (1), H. P., M. S., R. K., W. D. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością. W punkcie 3 ust. 3.1.5. niniejszej Umowy ustalono, że zleceniodawca zleca dokonywanie zarządcy opłat i rozrachunków z tytułu zobowiązań Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód:

- Umowa o zarządzanie nieruchomością z dnia 30.07.2012 r. – k. 32-35

Pismem z dnia 03.08.2012 r. zarządca nieruchomości (...) Inc sp. z o.o. z siedzibą we W. zwrócił się do Zakładu (...) Sp. z o.o. w K. o przesłanie wzoru umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków do lokali mieszkalnych budynków ul. (...) w S.. Wskazał, iż oczekiwane jest przedłożenie projektu umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków ze wskazaniem granicy dostawy/odbioru wody/ścieków. Oczekiwano, że urządzenia pomiarowe będą własnością (...), a także że dostawca będzie dbał o należyty stan techniczny urządzeń pomiarowych oraz zapewniał ich legalizację. Wyrażono gotowość na zawarcie umowy na dostawę wody do kotłowni, gdzie zainstalowany jest kocioł centralnego ogrzewania. Podkreślono, że z powyższego punktu będzie odbierana jedynie woda, bez odprowadzania

nieczystości płynnych. Zarządca zwrócił się również z zapytaniem do strony powodowej, czy będzie istniała możliwość zainstalowania punktów poboru wody w niektórych lokalach mieszkalnych, aby możliwe było nawadnianie terenów zielonych.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 03.08.2012 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k. 73

W odpowiedzi na powyższe pismo, strona powodowa przesłała wzory umów do podpisania z zarządcą i właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym wskazując, że w myśl art. 6 ust. 5 ustawy o zbiorowym dostarczaniu wody i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 07.06.2001 r., jeżeli nieruchomości jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, umowa o dostawę wody i odprowadzanie ścieków zawierana jest z ich właścicielem lub z zarządcą. Wskazała, że możliwość podpisania umów indywidualnych i wprowadzenia indywidualnego rozliczania przez (...) Sp. z o.o. w K. z właścicielami lokali mieszkalnych za świadczone usługi w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków może nastąpić po spełnieniu warunków określonych w art. 6 ust. 6 i 6a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Wszystkie lokale muszą posiadać zalegalizowane wodomierze odliczające tego samego typu, tej samej klasy, z ważną cechą legalizacyjną, zamontowane zgodnie z warunkami technicznymi wskazanymi przez Z.G.K. Sp. z o.o. w K.. Z uwagi na okoliczność, że wodomierz główny przystosowany jest do odczytu zdalnego, wodomierze lokalowe powinny być również przystosowane do takiego odczytu.

Podano, że do wniosku o zawarcie umów indywidualnych należy dołączyć prawo do korzystania z lokalu przez wszystkich uczestników przyłącza wodociągowego. Z zarządcą miała być zawarta odrębna umowa dotycząca rozliczania różnicy powstałej pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy odliczających zainstalowanych w poszczególnych lokalach.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 22.08.2012 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k. 73-87

Pismem z dnia 18.09.2012 r. zarządca (...) Inc. sp. z o.o. poinformował stronę powodową, iż zaproponowane w umowie warunki dostawy wody mogą być przyjęte z zastrzeżeniami tj.:

- koszt związany z montażem i legalizacją wodomierzy może dotyczyć zwykłych wodomierzy,

- w umowie musi być określona granica dostawy wody i odprowadzania ścieków. Niniejsze zastrzeżenie winno dotyczyć się również umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową na różnice licznikowe.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 18.09.2012 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k. 89

W dniu 27.09.2012 r. strona powodowa przesłała kolejny wzór umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków wraz z wzorem wniosku o zawarcie umowy. Umowa ta dotyczyła sytuacji, gdy odbiorcą usług jest właściciel/zarządca budynku wielolokalowego i on dokonuje indywidualnych rozliczeń z właścicielami lokali mieszkalnych.

Dowód:

- wiadomość e-mail strony powodowej z dnia 27.09.2012 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k.90-97

Pismem z dnia 15.10.2012 r., przedstawiciel zarządcy (...) Inc. sp. z o.o. (...) odrzucił stanowisko przedstawione w piśmie z dnia 22.06.2012 r., jako niezgodne z prawem. Jednocześnie złożył wniosek o zawarcie umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków do poszczególnych lokali, gdzie granicą dostawy będzie zawór za wodomierzem w każdym lokalu, a stroną umowy będą jedynie właściciele lokali mieszkalnych. W uzasadnieniu podał, że z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) w S. powstała z mocy prawa Wspólnota Mieszkaniowa.

Od tej pory poszczególne lokale mają swoich właścicieli, którzy posiadają jednocześnie proporcjonalny udział w nieruchomości wspólnej. Wskazał, że skoro Wspólnota Mieszkaniowa nie jest właścicielem nieruchomości, nie może więc być stroną umowy o dostawę wody i odprowadzanie ścieków w rozumieniu art. 6 ust. 5 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę. Podkreślił, że wprawdzie Wspólnota Mieszkaniowa może być stroną umowy o dostawę wody na podstawie art. 6 ustawy o własności lokali, ale tylko na potrzeby części wspólnej nieruchomości. Z kolei stroną umowy o dostawę wody do poszczególnych lokali mogą być jedynie ich właściciele lub inne osoby posiadające stosowny tytuł prawny. Podał, że Wspólnota Mieszkaniowa nie może odpowiadać za błędy pomiarowe urzędzeń wynikające „z innej klasy ich dokładności”.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 15.10.2012 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k.98-99

W dniu 24.10.2012 r. strona powodowa skierowała pismo do zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w którym podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Jednocześnie informując, że do czasu przystosowania kompleksu budynków wielolokalowych do wymogów opisanych w art. 6 ust. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, nie możliwym jest zawarcie umowy z poszczególnymi osobami korzystającymi z lokali. Strona powodowa zaproponowała nadto, ażeby do czasu dostosowania budynków i lokali mieszkalnych do określonych wymogów została zawarta umowa na dostawę i odprowadzanie ścieków z Wspólnotą Mieszkaniową, która dokonywała by w własnym zakresie rozliczeń z członkami wspólnoty. Zaproponowano m.in. pozostawienie zasad rozliczania stosowanych z Zakładem (...), biorąc za podstawę rozliczeń wskazania istniejącego wodomierza głównego.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 24.10.2012 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k.100-102

W dniu 17.01.2013 r. odbyło się spotkanie Członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z zarządem strony powodowej, jednak nie odniosło one zamierzonych skutków. Pismem z dnia 21.01.2013 r. zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował stronę powodową, że zawarł umowę o zarządzanie z (...) Inc. Sp. z o.o. na mocy której wszystkie czynności zarządu zwykłego zlecone są do wykonywania przez firmę zarządzającą oraz, że właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych umocowali prezesa (...) Inc. Sp. z o.o. do ich reprezentowania, wobec tego we wszystkich sprawach należy kontaktować się z (...) Inc. Sp. z o.o.

Dowód:

- pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21.01.2013 r. – k. 103

Odpowiadając na wezwanie do zawarcia umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków dostarczanych do nieruchomości położonych przy ul. (...) w S. zarządca (...) Inc. sp. z o.o. oświadczył, iż odmawia zawarcia takiej umowy. Stwierdził, że spółka, którą reprezentuje, nie może być stroną takiej umowy. Dodatkowo podał, że przesłane faktury odsyła bez księgowania, jednocześnie składając oświadczenie o nieuznaniu długu.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 11.02.2013 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k.104-105

Pismem z dnia 06.03.2014 r. zarządca (...) Inc. sp. z o.o. złożył skargę do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W uzasadnieniu podano, że od samego początku strona powodowa utrzymywała stanowisko, iż chce zawrzeć umowę z zarządcą, a nie z poszczególnymi właścicielami. Odnosząc się do możliwości zawarcia umów z poszczególnymi właścicielami na podstawie art. 6 ust. 6 i 6a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków podano, że strona powodowa postawiła niemożliwe do spełnienia warunki. Wskazano, że strona powodowa nie chciała pokryć kosztów wodomierzy, tak jak czyni to w odniesieniu do indywidualnych odbiorców – właścicieli domów, a powyższe stanowi istotny wydatek, albowiem w 2012 r. proponowano wodomierze

w cenie 190 zł netto, a obecnie 420 zł netto. Z kolei drugą przeszkodą w podpisaniu umów była narzucona przez stronę powodową granica odbioru ścieków upatrywana przez stronę powodową na granicy działki. Zarządca wskazał również, że w jego ocenie granicą jest pierwsza studzienka licząc od strony budynku.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 06.03.2014 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k.71

Pismem z dnia 14.03.2014 r. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we W. zawiadomił stronę powodową o wszczęciu postępowania wyjaśniającego w sprawie wstępnego ustalenia, czy działalność strony powodowej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków może stanowić naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r., a w szczególności jej art. 9, uzasadniający wszczęcie postępowania antymonopolowego.

Dowód:

- pismo UOKiK z dnia 14.03.2014 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 – k. 68-70

Pismem z dnia 21.03.2014 r. Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich zawiadomiło prezesa zarządu strony powodowej o wszczęciu sprawy ze skargi prezesa zarządu (...) Inc. Sp. z o.o. z siedzibą we W. dotyczącej odmowy zawarcia z właścicielami lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. indywidualnych umów na dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

Dowód:

- pismo Biura Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 21.03.2014 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 – k. 72

W dniu 09.07.2014 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie antymonopolowe w związku z podejrzeniem nadużywania przez Zakład (...) pozycji dominującej na lokalnym rynku zaopatrzenia w wodę obejmującym obszar gminy K., polegającego na bezpodstawnym nakładaniu na odbiorców obowiązku ponoszenia kosztów części robót nie stanowiących prac związanych z budową przyłącza, o którym mowa w art. 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.

Dowód:

- pismo UOKiK z dnia 09.07.2014 r. – k. 303

Prowadzone postępowanie zakończyło się wydaniem w dniu 28.10.2014 r. decyzji nr (...), w której uznano za ograniczającą konkurencję i naruszającą nakaz, o którym mowa w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę nadużywania przez stronę powodową pozycji dominującej na lokalnym rynku zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków obejmującym obszar gminy K., polegającą na bezpodstawnym nakładaniu na odbiorców obowiązku ponoszenia kosztów części robót nie stanowiących – co do zakresu – prac związanych z budową przyłącza, o którym mowa w art. 2 pkt 5 i 6 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Jednocześnie nałożono na stronę powodową zobowiązanie do wyeliminowania zarzucanej praktyki.

Niezależnie od powyższego zostało przeprowadzone postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez stronę powodową praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zakończone wydaniem w dniu 23.10.2014 r. decyzji nr (...), na podstawie niniejszej decyzji nałożono na przedsiębiorcę zobowiązanie do wyeliminowania działań naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez wprowadzenie do obrotu nowych, zmodyfikowanych wzorców umów.

Dowód: - pismo UOKiK z dnia 13.11.2014 r. – k. 306-307

W późniejszym okresie podejmowane były próby ugodowego rozstrzygnięcia sporu. W Urzędzie Miasta i Gminy w K. odbyły się dwa spotkania dotyczące sieci kanalizacyjnej oraz zawarcia umów na dostawę wody dla wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

W wyniku podjętych ustaleń pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przedłożyła Burmistrzowi Miasta i Gminy w K. projekt umowy ugody.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 12.03.2015 r. wraz z projektem ugody – akta sprawy sygn. akt I C 258/17- k. 106-107

Pismem z dnia 26.03.2015 r. strona powodowa przesłała do Burmistrza Miasta i Gminy w K. projekt porozumienia wraz z projektami umów o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 26.03.2015 r. wraz z projektem Porozumienia – akta sprawy sygn. akt I C 258/17- k. 108-125

W związku z przedłożonym pismem, Gmina K. wezwała zarządcę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do przedłożenia stosownych dokumentów, w tym m.in. uchwały powołującej Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. i jej Zarząd, wraz z jej regulaminem, zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości w formie przewidzianej prawem oraz wypełniony załącznik nr 2 do projektu porozumienia.

Dowód:

- pismo Burmistrza Gminy K. z dnia 13.05.2015 r. - akta sprawy sygn. akt I C 258/17- k. 126

- pismo Burmistrza Gminy K. z dnia 26.05.2015 r. wraz z załącznikiem - akta sprawy sygn. akt I C 258/17- k. 127-130

W odpowiedzi na powyższe pismo zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przedłożył kserokopię uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz załącznik nr 2 do projektu porozumienia, informując jednocześnie, że pozostałe dokumenty nie mogą zostać przedłożone. W późniejszych pismach Gmina K. ponownie wzywała Zarządcę do uzupełnienia dalszych braków w postaci przedłożenia dokumentu potwierdzającego umocowanie do działania w imieniu wspólnoty oraz przedłożenia uchwał, o których mowa w § 2 projektu porozumienia.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 26.05.2015 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 – k. 131

- pismo Gminy K. z dnia 09.07.2015 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 – k. 133

- pismo Gminy K. z dnia 05.10.2015 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 – k. 134

W dniu 04.08.2016 r. strona powodowa ponownie przesłała projekty dokumentów i umów zmierzających do zakończenia trwających negocjacji. Jednocześnie zaznaczając, iż w powyższych dokumentach uwzględniono częściowo zgłaszane w trakcie negocjacji uwagi. Strona powodowa podkreśliła ponownie, że do uregulowania stosunków między stronami winien mieć zastosowanie art. 6 ust. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 04.08.2016 r. wraz z załącznikami – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 – k. 135-157

Pismem z dnia 19.08.2016 r. zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podniósł, że wolą pozwanej było zawarcie umów z właścicielami lokali, zgodnie z obowiązującym prawem, wskazując przepis art. 6 ust. 2 i 3 ustawy o zbiorowym

zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Dodatkowo wskazano, że właściciel lokali złoży wniosek do Burmistrza Miasta i Gminy w K. o indywidualną interpretację prawa indywidualnego, na podstawie art. 14 § 1 ordynacji podatkowej.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. z o.o. z dnia 19.08.2016 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 – k. 164

W dniu 16.09.2016 r. strona powodowa poinformowała właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych o wynikach prowadzonych negocjacji.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 16.09.2016 r. – akta sprawy sygn. akt I C 258/17 –k. 158-160

Z uwagi na fakt, że prowadzone negocjacje nie doprowadziły do rozstrzygnięcia trwającego sporu, strona powodowa wniosła do tut. Sądu pozew o zobowiązanie strony pozwanej do zawarcia ze stroną powodową ,umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do pozwu. Prowadzone przed tut. Sądem postępowanie w tej sprawie o sygn. akt I C 258/17 zakończyło się oddaleniem powództwa. Podstawą oddalenia powództwa było stwierdzenie przez Sąd, że żądanie strony powodowej, będące w istocie żądaniem nakazania złożenia oświadczenia woli przez stronę pozwaną jest pozbawione podstawy prawnej. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 2 u.z.z.w. to na przedsiębiorstwie wod.-kan. ciąży prawny obowiązek zawarcia umowy o dostarczanie wody i/lub odprowadzania ścieków, po spełnieniu określonych w ustawie warunków, tj. przedsiębiorstwo wod.-kan. nie może odmówić zawarcia takiej umowy, i to ten obowiązek może być przedmiotem dochodzenia go przez przyszłego odbiorcę tych usług, w trybie roszczenia o nakazanie oświadczenia woli. Ten obowiązek nie jest jednak skorelowany z obowiązkiem przyszłego odbiorcy usług do przystąpienia do takiej umowy na żądanie przedsiębiorstwa wod.-kan., a więc strona powodowa nie może skutecznie dochodzić nakazania stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przystąpieniu do takiej umowy w trybie sądowego nakazania złożenia oświadczenia woli.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 24.10.2017 r., sygn. akt I C 258/17 wraz z uzasadnieniem – akta sprawy sygn. akt I C 258/17

Pomimo rozwiązania umowy pomiędzy stroną powodową, a Zakładem (...) Ministerstwa Sprawiedliwości w S., jak i nierozstrzygnięcia sporu w przedmiocie zawarcia umowy między stroną powodową, a Wspólnotą Mieszkaniową, strona powodowa w dalszym ciągu dostarczała wodę i odprowadzała ścieki d/z nieruchomości położonej w S., której ogół właścicieli lokali tworzy pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

Dowód:

- pismo strony powodowej z dnia 13.02.2017 r. –k. 40

- zeznania świadka M. T. z dnia 24.07.2018 r. –k. 320-328

Strona powodowa dokonywała comiesięcznego odczytu wodomierza głównego i na tej podstawie ustalano ilość pobranej wody i odprowadzonych ścieków. Odbiorca usług tj. Wspólnota Mieszkaniowa N. 1-5 w S. zobligowana była do uiszczenia opłat w skład których wchodziły: opłata za każdy m³ zużytej wody i odprowadzanych ścieków, oraz opłata abonamentowa za wodę i ścieki. Ilość pobranej wody wg. Wodomierza głównego dla budynków wielolokalowych Wspólnoty Mieszkaniowej N. 1-5 w S. w poszczególnych latach kształtowało się następująco: rok 2014 – 1635 m³ (należność brutto – 15 916,52 zł), rok 2015 – 1835 m³ (należność brutto – 18 224,07 zł), rok 2016 – 1737 m³ (należność brutto – 18 753,15 zł).

Dowód:

- rozliczenie ilości pobranej wody wg. wodomierza głównego dla budynków wielolokalowych Wspólnota Mieszkaniowa N. Osiedle (...) ul. (...) – k. 40

- zeznania świadka M. T. z dnia 24.07.2018 r. –k. 320-328

- raport sprzedaży wg towarów i usług za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. –k. 41

- raport sprzedaży wg kontrahentów za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. –k. 42

- raport sprzedaży wg towarów i usług za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. – k. 43

- raport sprzedaży wg kontrahentów za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. –k. 44

- raport sprzedaży wg towarów i usług za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. – k. 45

- raport sprzedaży wg kontrahentów 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. – k. 46

Strona powodowa w każdym następującym po sobie miesiącu wystawiała faktury VAT, jako nabywcę wskazując pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

Dowód:

- dokument sprzedaży za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. – k. 47

- dokument sprzedaży za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. – k. 48

- dokument sprzedaży za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. – k. 49

- dokument sprzedaży za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. – k. 50

- faktura VAT nr (...) z dnia 16.06.2015 r. – k. 68

- faktura VAT nr (...) z dnia 18.09.2015 r. – k. 70

- faktura VAT nr (...) z dnia 16.10.2015 r. – k. 72

- faktura VAT nr (...) z dnia 12.11.2015 r. – k. 74

- faktura VAT nr (...) z dnia 21.12.2015 r. – k. 76

- faktura VAT nr (...) z dnia 31.03.2013 r. – k. 214

- faktura nr (...) z dnia 29.06.2017 r. – k. 225

- faktura nr (...) z dnia 23.06.2017 r. – k. 226

Właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych wnosili na rachunek bankowy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zaliczki za faktyczne zużycie wody i odprowadzane ścieki. Kwoty zaliczek określone były na podstawie pomiarów, dokonywanych przez zarząd strony pozwanej, liczników stanowiących własność właścicieli lokali mieszkalnych. Następnie zarządca (...) Inc. sp. z o.o. z siedzibą we W. przekazywał na rachunek bankowy strony powodowej sumę wpłat właścicieli lokali mieszkalnych ze wskazaniem wpłat dokonanych przez poszczególnych mieszkańców.

Dowód:

- zeznania świadka M. T. z dnia 24.07.2018 r. –k. 320-328
- przesłuchanie przedstawiciela strony powodowej J. K. z dnia 18.10.2018 r. –k. 329-331
- przesłuchanie członka zarządu strony pozwanej E. Ł. z dnia 18.10.2018 r. –k. 331-333
- raport rozliczeń nr WB/RW/2015/11/0017/206 z dnia 25.11.2015 r. wraz z potwierdzeniem przelewu – k. 80-81
- raport rozliczeń nr WB/RW/2015/10/0004/301 z dnia 06.10.2015 r. wraz z potwierdzeniem przelewu – k. 82-83
- raport rozliczeń nr WB/RW/2015/09/0009/84 z dnia 11.09.2015 r. wraz z potwierdzeniami przelewu – k. 84-104
- raport rozliczeń nr WB/RW/2015/08/0002/166 z dnia 04.04.2015 r. wraz z potwierdzeniem przelewu – k. 105-106
- raport rozliczeń nr WB/RW/2015/07/0013/42 z dnia 17.07.2015 r. wraz z potwierdzeniami przelewu – k. 107-109
- raport rozliczeń nr WB/RW/2016/01/0005/66 z dnia 11.01.2016 r. wraz z potwierdzeniami przelewu – k. 111-113
- raport rozliczeń nr WB/RW/2015/10/0008/109 z dnia 12.10.2015 r. wraz z potwierdzeniem przelewu – k. 114-115
- wiadomości e-mail kierowane do strony powodowej wraz potwierdzeniami przelewu – k. 116-193

Należności strony powodowej z tytułu wystawionych faktur w 2015 r. wyniosły 18.224,07 zł. Strona pozwana na poczet ww. należności dokonała wpłat w łącznej wysokości 12.490,29 zł. Do rozliczenia za 2015 r. pozostały należności w kwocie 5.733,78 zł, z czego kwota 2.199,24 zł została rozliczona wpłatami z 2016 r. Do zapłaty za 2015 r. pozostała kwota 3.534,54 zł.

Dowód:

- zestawienie z dnia 12.05.2017 r. –k. 65
- zestawienie Zakładu (...) za 2015 r. –k. 66

Wezwaniem do zapłaty z dnia 18.12.2015 r. o nr (...) /2015/12/0004 strona powodowa wezwała pozwaną Wspólnotę do zapłaty kwoty 328,23 zł, wynikającej z częściowo zapłaconej faktury VAT nr (...). Dodatkowo wezwaniem o nr (...) /2015/12/0003 wezwano stroną pozwaną do zapłaty kwoty 3.577,43 zł, na którą składały się również częściowo uregulowane następujące faktury: (...) z dnia 16.06.2015 r., (...) z dnia 17.07.2015 r., (...) z dnia 18.09.2015 r., (...) z dnia 16.10.2015 r. Odbiór powyższych wezwań potwierdzono w dniu 21.12.2015 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty nr (...) z dnia 18.12.2015 r. –k. 62-63
- wezwanie do zapłaty nr (...) z dnia 18.12.2015 r. –k. 60-61
- potwierdzenie odbioru z dnia 21.12.2015 r. –k. 64

Z powodu braku dokonania całkowitego rozliczenia ilości pobranej wody i odprowadzanych ścieków przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych, jak i również Wspólnoty, strona powodowa wysłała w dniu 12.12.2016 r. wezwanie do zapłaty skierowane do wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych.

Strona powodowa wezwała właścicieli do solidarnej zapłaty na swoją rzecz kwoty 4.621,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie, naliczonymi od dnia otrzymania wezwania. Na dochodzoną kwotę składały się należności wynikające z następujących faktur:

- (...) z dnia 16.06.2015 r. w wysokości 1.768,82 zł z czego do zapłaty pozostała kwota 1.364,61 zł,
- (...) z dnia 18.09.2015 r. w wysokości 1.907,17 zł z czego do zapłaty pozostała kwota 260,61 zł,
- (...) z dnia 16.10.2015 r. w wysokości 1.363,66 zł z czego do zapłaty pozostała kwota 658,91 zł,
- (...) z dnia 12.11.2015 r. w wysokości 1.225,31 zł z czego do zapłaty pozostała kwota 328,23 zł,
- FV/DS./ (...) z dnia 21.12.2015 r. w wysokości 1.828,12 zł z czego do zapłaty pozostała kwota 922,18 zł,
- (...) z dnia 06.09.2016 r. w wysokości 1.850,81 zł z czego do zapłaty pozostała kwota 576,97 zł,
- (...) z dnia 06.10.2016 r. w wysokości 1.581,89 zł z czego do zapłaty pozostała kwota 510,16 zł.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 12.18.2016 r. wraz z listą osób i sposobem doręczenia – k. 55-57

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, działając w imieniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz właścicieli poszczególnych lokali, (...) Inc. Sp. z o.o. z siedzibą we W. poinformowała, że dostawa wody do poszczególnych lokali, oraz dla potrzeb wspólnoty mieszkaniowej realizowana jest bezumownie. Podano, że właściciele od wielu lat domagają się zawarcia umowy na podstawie art. 6 ust. 1,2 i 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Wskazano, że Wspólnota Mieszkaniowa nie może odpowiadać za długi poszczególnych właścicieli, gdyż strona powodowa jest informowana o wysokości wnoszonych opłat przez właścicieli lokali i powinna prowadzić rozrachunki z odbiorcami wody. Z kolei wezwanie właścicieli lokali do solidarnej zapłaty długu jest bezpodstawne, bowiem każdy lokal mieszkalny stanowi odrębną nieruchomość pozostającą we własności.

Dowód:

- pismo (...) Inc. sp. Z o.o. z siedzibą we W. z dnia 20.12.2016 r. – k. 58-59

Wezwaniem do zapłaty z dnia 11.05.2017 r. strona powodowa ponownie wezwała Wspólnotę Mieszkaniową N. 1-5 w S. do zapłaty kwoty 3.842,54 zł.

Pismem z dnia 18.05.2017 r. (...) Inc. Sp. z o.o. z siedzibą we W., działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, ustosunkowując się do powyższego wezwania podała, że Wspólnota Mieszkaniowa nie jest odbiorcą dostarczanej wody, co czyni roszczenie powoda bezzasadnym.

Dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 11.05.2017 r. – k. 196

- pismo (...) Inc. Sp. z o.o. z siedzibą we W. z dnia 18.05.2017 r. – k. 197

W ocenie strony powodowej spór między stronami postępowania, który jednocześnie uniemożliwił zawarcie umowy, dotyczył sposobu zawarcia umowy. Strona powodowa określała jako miejsce świadczenia usług zawór za wodomierzem głównym należącym do nieruchomości, natomiast odnosząc się do odbioru ścieków, jako granicę eksploatacji wskazała granicę nieruchomości gruntowej. Na odcinku łączącym nieruchomość z siecią znajdowały się odstojniki szamba. Woda rozliczana była na podstawie wskazań wodomierza głównego, a ilość ścieków odpowiadała ilości dostarczanej wody. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczane były praktycznie wyłącznie przez Wspólnotę Mieszkaniową z przypisanego do niej rachunku bankowego. Wraz z wpłatami strona pozwana przekazywała wykaz wpłat dokonanych przez poszczególnych właścicieli, jednak z perspektywy strony powodowej dane te były bezużyteczne, gdyż strona powodowa nie dokonywała odczytów wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach. Nie wszystkie punkty poboru wody u strony pozwanej były zawodomierzowane, co utrudniało sporządzenie rzetelnego bilansu wody i porównanie wskazań wodomierza głównego z sumą wskazań wodomierzy zamontowanych w poszczególnych punktach poboru wody. Liczniki wody wewnątrz Wspólnoty Mieszkaniowej w poszczególnych

punktach poboru wody były montowane na zlecenie strony powodowej. Około 20% należności nie było regulowanych, a pozostałe regulował Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w S.. W ocenie strony powodowej, nie zawarcie umowy spowodowane jest złą wolą drugiej strony. Wskazano, że strona powodowa zrealizowała sieć kanalizacyjną wraz z pierwszą studzienką do budynków mieszkalnych strony pozwanej, a realizacja przyłączy winna być dokonana przez odbiorcę usług. Sieć kanalizacyjna została wybudowana z własnych środków strony powodowej. Podano, że w budynkach wielolokalowych bardzo często występują różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań poszczególnych wodomierzy w lokalach, które wynikają z faktu, że pomiar wody opiera się na podstawie energii, która jest wykorzystywana do napędu turbiny napędzającej liczydło wodomierza. Dokładność wskazań wodomierza zależy od jego klasy i dokładności. Wodomierze gorszej jakości zamontowane w poszczególnych lokalach nie reagują na małe przepływy wody, które wychwytuje wodomierz główny lepszej jakości, co powoduje różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań w poszczególnych lokalach. W rozliczeniach ważna jest również jednoczesność odczytów wodomierza głównego i wodomierzy w poszczególnych lokalach, dlatego spółka sugeruje odbiorcom instalowanie wodomierzy z modułem radiowym do zdalnego odczytu. Strona powodowa nie oferowała nieodpłatnie zarówno wodomierzy, jak i nakładek mieszkalnych, gdyż granica eksploatacji kończy się za wodomierzem głównym, a powyższe stanowiłoby działanie na szkodę spółki.

Dowód:- przesłuchanie prezesa zarządu strony powodowej J. K. –k. 329-331

Umowa o dostawę wody i odbiór ścieków nie została podpisana, gdyż zdaniem strony pozwanej w propozycjach umowy zawarto dwa punkty niekorzystne dla ww. Wspólnoty. Jeden z tych punktów dotyczył granicy odbioru ścieków na granicy działki (nieruchomości) pomimo, że istniały studzienki przy każdym budynku. Z kolei drugi punkt dotyczył konieczności posiadania przez właścicieli poszczególnych mieszkań wodomierzy radiowych. Strona pozwana zwróciła się do UOKiK o interpretację przepisu, jednak nie przedstawiono jednolitego stanowiska w tym zakresie, ostatecznie strona powodowa odstąpiła od przymusu posiadania wodomierzy radiowych. Strona pozwana zmierzała do polubownego rozwiązania sporu, czego wynikiem było zorganizowane spotkanie ze stroną powodową. Strona pozwana uzyskała informację, iż koszt wodomierza wynosi 420 zł plus VAT, co nie było do zaakceptowania przez stronę pozwaną. Z kolei w kwietniu 2014 r. właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych zamontowali wodomierze i na podstawie odczytów z tych wodomierzy dokonywano rozliczeń ze stroną powodową. Strona pozwana uważa, że dług stanowiący przedmiot niniejszego postępowania jest zadłużeniem indywidualnym właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych. Strona pozwana uważa, że nie ma narzędzi, żeby wymagać wpłat od poszczególnych właścicieli lokali. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w S. odwołała się do Państwowego Gospodarstwa (...) od odmowy zawarcia umów z właścicielami poszczególnych lokali przez stronę powodową. Członek zarządu strony pozwanej dokonywała rozliczenia każdego właściciela lokalu i całościowo podawała jakie jest zużycie wody w poszczególnych lokalach i jaka jest różnica pomiędzy tymi wskazaniami. Należność za kotłownię i różnica we wskazaniach wodomierza głównego i sumach wskazań poszczególnych wodomierzy wewnątrz budynków pozwanej Wspólnoty była płacona ze środków Wspólnoty. Odczyt wszystkich liczników następuje przez dwóch członków zarządu w tym samym czasie, dwa razy do roku, na koniec czerwca i koniec grudnia każdego roku

Dowód: - zeznania członka zarządu strony pozwanej E. Ł. –k. 331-333

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Niespornym było, że strona powodowa po rozwiązaniu umowy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków przez Zakład (...) Ministerstwa Sprawiedliwości w S., które nastąpiło z dniem 30.09.2012 r. nadal, pomimo braku umowy w formie pisemnej, dostarcza wodę i odprowadza ścieki d/z nieruchomości, której ogół właścicieli lokali tworzy pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Poza sporem pozostaje również fakt, że zarząd Wspólnoty dokonuje odczytów liczników wody poszczególnych właścicieli, pobiera od nich wpłaty i dokonuje przelewu łącznej kwoty na konto strony powodowej tytułem poboru wody i odprowadzania ścieków.

Strona powodowa dla wykazania zasadności żądania zaoferowała dowody w postaci m.in. faktur, wydruków z odczytów wodomierza nr (...), rozliczeń ilości pobranej wody według wodomierza głównego dla budynków Wspólnota Mieszkaniowa N. 1-5 w S. wraz z raportami za rok 2014, 2015, 2016.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepisowi temu odpowiada treść art. 232 k.p.c., według którego strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, iż w niniejszej sprawie na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia po jej stronie zasadności dochodzonego roszczenia, w tym przedstawienia dowodu na potwierdzenie istnienia strony zobowiązanej, oraz - z racji sformułowanego przez stronę pozwaną zarzutu braku jej legitymacji biernej - istnienia tej legitymacji po stronie pozwanej. Godzi się zaakcentować, że posiadanie przez strony legitymacji czynnej i biernej w procesie jest przesłanką zasadniczą, od której istnienia uzależniona jest możliwość uwzględnienia powództwa, a jej brak, zarówno w postaci czynnej jak i biernej, prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo. Stąd też, zarzut strony pozwanej w przedmiocie braku legitymacji biernej po jej stronie należało rozstrzygnąć w pierwszej kolejności. Wskazać należy, że legitymacja procesowa to uprawnienie do poszukiwania ochrony prawnej w konkretnej sprawie. Legitymacja czynna zawsze ściśle jest związana ze stroną powodową i oznacza jej uprawnienie do wszczęcia i prowadzenia procesu. Legitymację bierną należy wiązać z osobą pozwanego w procesie. Jednocześnie uzasadnia występowanie w procesie w charakterze pozwanego. Legitymacja procesowa to zatem uprawnienie konkretnego podmiotu (legitymacja czynna) do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu oznaczonemu podmiotowi (legitymacja bierna) wpływająca z prawa materialnego.

Zatem w realiach niniejszej sprawy, przed merytorycznym rozstrzygnięciem zasadności zgłoszonego powództwa, należało w pierwszej kolejności rozstrzygnąć kwestię posiadania przez Wspólnotę Mieszkaniową N. 1-5 w S. legitymacji biernej. Kwestia ta ma dla przedmiotowej sprawy, jak już wyżej wskazano, istotne znaczenie, warunkujące jej dalszą merytoryczną analizę. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie III CZP 83/12 wskazał, że legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego do wytoczenia powództwa stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje co do zasady, jak już wyżej wskazano, oddaleniem powództwa. W sytuacji, gdy legitymacja materialna i procesowa zespala się, oddalenie powództwa następuje w istocie z braku legitymacji materialnej, którego rezultatem jest także brak legitymacji procesowej, będący wtórną przyczyną oddalenia powództwa. Legitymacja procesowa jest zawsze powiązana z normami prawa materialnego. Rolą sądu w procesie jest dokonanie oceny istnienia legitymacji procesowej strony w chwili orzekania co do istoty sprawy, a w wypadku stwierdzenia braku legitymacji procesowej (zarówno czynnej, jak i biernej), na sądzie spoczywa obowiązek zamknięcia rozprawy i wydania wyroku oddalającego powództwo. Takie procedowanie jest konsekwencją choćby wytoczenia powództwa przeciwko osobie niezobowiązanej.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowią przepisy art. 6 ust. 1 oraz 1a i ust. 5 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2015 r. poz. 139 ze zm.) oraz art. 26 ww. ustawy.

Na wstępie zaakcentowania wymaga, że za odbiorcę usług w myśl art. 2 pkt 3 ww. ustawy uznać należy każdego, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. Natomiast, na podstawie art. 2 pkt 3a za osobę korzystającą z lokalu uznać należy osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę korzystającą z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym. Z kolei użyty w niniejszej ustawie zwrot „właściciel” oznacza także posiadacza samoistnego i użytkownika wieczystego (art. 2 pkt 17).

Stosownie do art. 6 ust. 1 i 2 u.z.z.w. dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie pisemnej umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, a odbiorcą usług. Do zakupu wody lub wprowadzania przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne ścieków do urządzeń kanalizacyjnych niebędących w jego posiadaniu stosuje się przepisy Kodeksu

cywilnego. Zgodnie z treścią art. 6 ust. 5 u.z.z.w., jeżeli nieruchomości jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi umowa, o której mowa w ust. 1, jest zawierana z ich właścicielem lub zarządcą. Zgodnie zaś z art. 26 ust.1, 2 i 3 u.z.z.w. rozliczenia za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków są prowadzone przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne z odbiorcami usług na podstawie określonych w taryfach cen i stawek opłat oraz ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków; jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego; właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3 u.z.z.w. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

Jak wynika zatem z powyższego, ww. ustawa przewiduje co do zasady zawarcie ww. umowy w formie pisemnej. Jednakże w ocenie Sądu na aprobatę zasługuje pogląd, iż w świetle przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne oraz zainteresowany odbiorca usług mogą wyrazić wolę zawarcia umowy o dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków w dowolnej formie, w tym także przez czynności dorozumiane. Ustawa nie zastrzega bowiem rygoru nieważności takiej umowy w przypadku niezachowania formy pisemnej. Taki też pogląd prezentowany jest w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 05.02.1998 r., sygn. akt III CZP 71/97, publ. OSNC 1998, nr 9, poz. 131; wyrok SN z dnia 24.01.2007 r., sygn. akt III CSK 280/06, niepubl, uzasadnienie wyroku SN z 25.03.2010 r. I CSK 449/09, Lex nr 688854). Zatem należy przyjąć, że forma pisemna takiej umowy zastrzeżona jest jedynie dla celów dowodowych (art. 73 § 1 Kc), a jej nie zawarcie na piśmie nie oznacza automatycznie nieważności takiej umowy oraz ewentualnego stosunku bezumownego korzystania z wody i odprowadzania ścieków pomiędzy takim przedsiębiorstwem, a korzystającym z takiej sytuacji faktycznej.

Zgodnie z legalną definicją zawartą w art. 60 k.c. oświadczeniem woli jest każde zachowanie się osoby, ujawniające jej wolę w sposób dostateczny, podjęte w celu wywołania skutku prawnego w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego. Na gruncie omawianego przepisu wyróżniono pojęcie oświadczenia woli w znaczeniu funkcjonalnym, obejmującego zachowanie osoby dokonującej czynności prawnej od oświadczenia woli w znaczeniu przedmiotowym, które odnosi się do rezultatu tego zachowania, przyjmującego postać znaku będącego nośnikiem określonych treści wyrażanych przez osobę składającą oświadczenie woli.

W ramach zasady swobody formy, dopuszczalne jest złożenie oświadczenia woli przez każde zachowanie się podmiotu prawa. Wola osoby skierowana na wywołanie zamierzonego skutku prawnego związanego z dokonywaną czynnością prawną może być więc uzewnętrzniona w dowolnej formie, byleby dostatecznie zrozumiałej dla adresata. Może to nastąpić poprzez bezpośredni przejaw woli wyrażony słowem lub pismem, ale także w sposób dorozumiany (*per facta concludentia*). Czynność prawna jest dokonana przez fakty konkludentne, jeżeli – oceniane *in concreto* – wyrażają one niewątpliwą treść oświadczenia woli. Dla przypisania określonemu zachowaniu znaczenia dorozumianego oświadczenia woli konieczne jest więc, by w danych okolicznościach nie było wątpliwości co do treści tego oświadczenia, a zachowanie stron nie mogło być uzasadnione innymi motywami niż dążenie do wywołania określonych skutków prawnych. Dokonane przez strony czynności faktyczne skutkują więc zawarciem umowy wówczas, gdy ich zachowanie ujawni się w sposób dostateczny i obejmie wszystkie istotne postanowienia umowy. Czynności konkludentne nie mogą natomiast stanowić podstawy przypisania czynnościom prawnym skutków, które z nich nie wynikają – treść tychże może natomiast uzupełnić ustawa, zasady współzycia społecznego i ustalono zwyczaje. Pojęcie dorozumianych oświadczeń woli należy zresztą odnosić do zachowań ujawniających wolę danej osoby, a nie do stanu jej świadomości. Przez pojęcie czynności prawnej dokonanej przez fakty konkludentne rozumie się tylko formę wyrażenia oświadczenia woli. Gdy natomiast dokonanie czynności prawne zostanie już stwierdzone, jej treść na zasadach ogólnych podlega wykładni, przy czym reguły wykładni oświadczeń woli mogą być stosowane nie tylko do ustalania treści złożonych oświadczeń, lecz także do stwierdzenia, czy dane zachowanie w ogóle stanowi

oświadczenie woli. Przy tej ocenie pomocne będzie wzięcie pod uwagę wszystkich okoliczności towarzyszących składaniu oświadczenia woli, a nawet okoliczności związanych z późniejszym zachowaniem się stron.

Bezsprzecznie, w okresie objętym pozwem strona powodowa dostarczała wodę i odbierała ścieki z nieruchomości znajdującej się we władaniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, która część z tego tytułu należności – określonych w fakturach VAT - regulowała. Sporna pozostawała jedynie niewielka część tej należności, obejmująca należności wynikające z niektórych tylko faktur VAT, za niewielki w istocie okres czasu świadczenia usług przez stronę powodową.

Analizując treść faktur VAT wystawionych w niniejszej sprawie zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 68, poz. 360 ze zm.), należało stwierdzić, że faktury zawierają elementy, które mogą wskazywać, jaka była treść zawartej między stronami umowy. Obejmują one bowiem oznaczenie stron, datę sprzedaży, przedmiot sprzedaży, cenę oraz termin wymagalności, przy czym ten ostatni nie jest obligatoryjnym elementem faktury. Strona pozwana nigdy nie kwestionowała również, że jest oznaczana w fakturach, jako „nabywca” jednocześnie częściowo je regulując, a celem dokonania powyższego czyniła stosowne rozliczenia z mieszkańcami wchodzącymi w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w S.. W tym miejscu podkreślenia wymaga, iż to co różni fakturę VAT od dokumentu obejmującego pisemnie zawartą umowę, to brak podpisu obu stron.

Mając powyższe na uwadze, Sąd podzielił stanowisko strony powodowej uznając, że właśnie poprzez czynności dorozumiane tj., z jednej strony poprzez dostarczanie wody i odbiór ścieków przez okres od 1.08.2012 r. do chwili obecnej oraz z drugiej strony poprzez dokonywanie przez pozwaną Wspólnotę z posiadanego rachunku wpłat na rzecz strony powodowej z powyższego tytułu, pomiędzy stronami powstał stosunek zobowiązaniowy w rozumieniu art. 6 u.z.z.w., na mocy którego strona powodowa zobowiązała się do dostarczania wody i odbioru ścieków do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a strona pozwana do dokonywania rozliczenia tych należności. Nie można zatem przyjmować, że strona pozwana czy właściciele poszczególnych lokali w sposób bezumowny korzystali z usług świadczonych przez stronę powodową. Sam bowiem brak pisemnej umowy o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków nie świadczy, jak już wyżej wskazano, o braku takiej umowy, jeśli za jej zawarciem przemawiają ww. okoliczności faktyczne.

Jednocześnie powyższa analiza przywołanych przepisów prawa, w ocenie Sądu uzasadnia przekonanie, iż zarzut strony pozwanej w zakresie braku biernej legitymacji procesowej należy uznać za chybiony. Nie zasługiwały bowiem na uwzględnienie argumenty strony pozwanej, że nie spełnia ona warunków z art. 6 ust. 5 u.z.z.w., co powoduje że nie można jej uznać za podmiot uprawniony do zawarcia umowy o dostawę wody i ścieków na podstawie ww. przepisu. W ocenie Sądu nie można opierać się, jak chciała tego strona pozwana, na dosłownym brzmieniu tego przepisu i wywodzić, że skoro strona pozwana jako wspólnota mieszkaniowa nie jest właścicielem nieruchomości wspólnej lub zarządem w ścisłym znaczeniu (art. 18 lub art. 20 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali) nieruchomości wspólnej, to ww. przepis nie ma do niej zastosowania i nie może ona być przedmiotem umowy zawieranej na podstawie ww. przepisu. W ocenie Sądu dokonując wykładni tego przepisu należy oprzeć się na jego wykładni funkcjonalnej, która wskazuje że przepis ten należy interpretować szeroko, jeśli chodzi o podmioty mogące być odbiorcą usług przedsiębiorstwa wod. – kan., jakim jest strona powodowa. W ocenie Sądu ustawodawca, ze względu na doniosły społecznie charakter regulacji kwestii dostaw wody i odprowadzania ścieków, w tym możliwie jak najszerszy dostęp do tych usług, posługując się w ww. przepisie pojęciem właściciela lub zarządcy nieruchomości zabudowanej budynkiem lub budynkami wielolokalowymi chciał nim objąć możliwie jak najszerszą grupę podmiotów, sprawujących faktyczne władztwo nad takimi nieruchomościami, zdając sobie sprawę z mnogości rodzajów form prawnych władztwa nad takimi nieruchomościami i złożoności stosunków prawnych występujących w takich sytuacjach. (...) zabudowane takimi budynkami mogą być bowiem we władztwie nie tylko „prywatnych” właścicieli poszczególnych lokali, ale również różnorodnych spółdzielni, w tym w szczególności mieszkaniowych, zarządów komunalnych, jednostek sprawujących zarząd trwały, lub sytuacji mieszanych, w których właścicielami (zarządcami) mieszkań w jednym i tym samym budynku wielolokalowym są różne tego typu podmioty. Ścisłe wyliczenie wszystkich tych podmiotów mogłoby powodować komplikacje w zakresie właśnie legitymacji do zawierania umów o dostawę wody i odprowadzania

ścieków. Za szerokim rozumieniem pojęcia „zarządcy” z art. 6 ust. 5 u.z.z.w. przemawia również fakt, że ww. ustawa nie wprowadza definicji legalnej tego pojęcia, w odróżnieniu od pojęcia właściciela, za którego należy uważać również posiadacza samoistnego lub użytkownika wieczystego danej nieruchomości (art. 2 pkt 17 ww. ustawy). Z tych względów w ocenie Sądu w zakresie pojęcia zarządcy budynku wielolokalowego (budynków wielolokalowych) w rozumieniu art. 6 ust. 5 u.z.z.w. wchodzi również wspólnota mieszkaniowa, której zadaniem jest przecież właśnie szeroko rozumiany zarząd takimi budynkami, a więc również strona pozwana w zakresie kwestii dostaw wody i odprowadzania ścieków do i z budynków przy ul. (...) w S.. Strona pozwana niezasadnie zatem twierdziła, że nie posiada legitymacji biernej w niniejszej sprawie na gruncie ww. przepisu.

W konsekwencji za chybione należało uznać zarzuty strony pozwanej o braku swojej legitymacji biernej w niniejszej sprawie w kontekście możliwości zawarcia przez stronę powodową umów o dostawę wody i odprowadzania ścieków bezpośrednio z właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. (...) w S. na podstawie art. 6 ust. 6 u.z.z.w., albowiem jak wynika z tego przepisu na wniosek właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, **także** z osobą korzystającą z lokalu wskazaną we wniosku, a zatem dopiero ziszczenie się warunku określonego w art. 6 ust. 5 u.z.z.w., a odnoszącego się do zawarcia umowy z właścicielem lub zarządcą budynku, umożliwia zawarcie umowy z poszczególnymi właścicielami lokali mieszkalnych. Nadto zawarcie takiej umowy uzależnione jest m.in. od tego czy właściciel lub zarządca rozlicza, zgodnie z art. 26 ust. 3 ww. ustawy, różnicę wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpanych wody i czy reguluje (wobec przedsiębiorstwa wod.-kan.) należności wynikające z różnicy tych wskazań (art. 6 ust. 6 pkt 3 i 4 u.z.z.w.), a właśnie brak tego rozliczenia, a właściwie brak uregulowania wobec strony powodowej tej różnicy (której występowanie w niniejszej sprawie było przecież bezsporne między stronami) jest przedmiotem niniejszej sprawy. W ocenie Sądu brak jest zatem na chwilę obecną podstaw do twierdzeń, że strona pozwana nie jest adresatem roszczenia strony powodowej, a powinni być nimi, przynajmniej w zakresie należności dochodzonych pozwem, właściciele poszczególnych lokali wchodzących w skład wspólnoty.

Strona pozwana niezasadnie również podniosła, że to na stronie powodowej winien spoczywać ciężar rozliczenia należności z poszczególnymi właścicielami lokali mieszkalnych. Uzasadniając swoje stanowisko podała, że zarządca pozwanej (...) Inc. Sp. z o.o. z siedzibą we W. wraz z opłacanymi fakturami przysyłał stronie powodowej informację ze wskazaniem wpłat dokonanych przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Strona pozwana niezasadnie bowiem podnosiła, że nie ma narzędzi (sposobu prawnego) do uregulowania sprawy różnicy wskazań wodomierza głównego i wodomierzy wewnętrznych wewnątrz samej wspólnoty, z właścicielami poszczególnych lokali. Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 3 u.z.z.w. właściciel lub zarządca budynków wielolokalowych, jako obowiązany na podstawie art. 26 ust. 2 ww. ustawy do rozliczenia kosztów usług dostaw wody i odprowadzania ścieków, dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o których mowa w art. 6 ust. 6 ust. 3 u.z.z.w., a należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę (osoby) korzystające z lokalu (lokali) w tych budynkach. Ustawa zatem wprost przewiduje uprawnienie, a zarazem obowiązek strony pozwanej do rozliczenia kosztów ww. usług i przewiduje ku temu konkretne, wprost wskazane rozwiązanie prawne, którym posłużyć się może strona pozwana za pomocą najważniejszego narzędzia, w jakie ustawodawca wyposażył wspólnoty mieszkaniowe, a więc za pomocą odpowiedniej uchwały w tym przedmiocie lub odpowiedniej czynności zarządu lub zarządcy wspólnoty.

Z tego też względu w ocenie Sądu, słusznie strona powodowa zaakcentowała, że forma w jakiej właściciele lokali mieszkalnych powierzają zarządowi strony pozwanej dokonywanie rozliczeń pozostaje w dyspozycji członków pozwanej Wspólnoty. Nadto jak wynika z załączonej do akt sprawy dokumentacji, a co znajduje także odzwierciedlenie w zeznaniach przesłuchanego świadka i zeznaniach strony pozwanej, stanowi okoliczność bezsporną w przedmiotowej sprawie, że członek zarządu pozwanej Wspólnoty dokonuje i dokonywał w okresie objętym żądaniem pozwu odczytu wewnętrznych wodomierzy zamontowanych przez poszczególnych właścicieli lokali, wyliczał właścicielom lokali na tej podstawie wysokość należności, a właściciele poszczególnych lokali dokonywali wpłat należności na rachunek pozwanej Wspólnoty, która tak zebraną należność przelewała na rachunek bankowy strony powodowej. Nadto

właścicielom lokali mieszkalnych tworzących pozwaną Wspólnotą powszechnie znany był fakt, iż strona powodowa dokonuje odczytów zużytej wody i odprowadzonych ścieków na podstawie wodomierza głównego, stanowiącego własność strony powodowej. Wodomierz rejestrował łączną ilość pobranej wody, stanowiącej zarówno wodę pobieraną w związku z eksploatacją nieruchomości wspólnej, jak i dostarczaną do poszczególnych lokali. Chybione jest zatem twierdzenie strony pozwanej, że strona powodowa zobligowana była do prowadzenia ewidencji wpłat dokonywanych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez poszczególnych właścicieli lokali mieszkalnych, albowiem okolicznością wiadomą było, iż strona pozwana dokonuje rozliczenia przy uwzględnieniu wyłącznie pomiarów wodomierza głównego. Dodatkowo zaznaczenia wymaga, że jedynie strona pozwana posiadała niezbędną wiedzę pozwalającą na ustalenie ilości pobranej wody przez każdego z właścicieli, albowiem to zarząd pozwanej Wspólnoty dokonywał odczytu wewnętrznych liczników. Nadto z zeznań członka zarządu pozwanej Wspólnoty - E. Ł. (1), jak i zarazem osoby dokonującej rozliczeń z poszczególnymi właścicielami lokali mieszkalnych w zakresie zużytej wody i odprowadzonych ścieków, nie wynika, aby powyższe dane były przekazywane stronie powodowej, a zatem należy przyjąć, że skoro pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przekazywała jedynie dane w zakresie dokonanych wpłat przez poszczególnych mieszkańców, to strona powodowa nie miała wiedzy o ilości zużytej wody przypadającej na poszczególnych właścicieli. Powyższe nie wynika również z dołączonej do pozwu dokumentacji. Ponadto Sąd podziеляjąc stanowisko strony powodowej uznał, że skoro członkowie tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w S. umówili się de facto na taką formę rozliczeń, która funkcjonowała już od dłuższego czasu, to jest wewnętrzna sprawa pozwanej Wspólnoty, gdyż na zewnątrz podmiotem umowy o dostawę wody i odbiór ścieków była strona pozwana, i to do niej, a nie do właścicieli poszczególnych lokali strona powodowa jest uprawniona do zwracania się o rozliczenie należności wynikających z tej umowy, w szczególności w zakresie należności wynikającej z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy wewnętrznych. Nie miał zatem znaczenia zarzut strony pozwanej, że powód nie wykazał w żaden sposób, że wskazana w pozwie kwota wynika ze zużycia wody oraz odprowadzania ścieków do i z nieruchomości wspólnej.

Nie miał też znaczenia zarzut strony pozwanej, że pozwem z dnia 23.02.2017 r. strona powodowa wniosła o zobowiązanie pozwanej do zawarcia „umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenia ścieków” w brzmieniu przedstawionym jako załącznik nr 1 do pozwu, a sprawa prowadzona przez tut. Sąd pod sygn. akt I C 258/17 zakończyła się oddaleniem powództwa. Wskazać bowiem należy, że oddalenie powództwa w tamtej sprawie nastąpiło ze ściśle określonych powodów, szczegółowo wskazanych w uzasadnieniu tamtego wyroku, których akta zostały załączone do akt niniejszej sprawy. Jak wynika zaś z uzasadnienia ww. wyroku, podstawą oddalenia powództwa w tamtej sprawie było stwierdzenie przez Sąd, że żądanie strony powodowej, będące w istocie żądaniem nakazania złożenia oświadczenia woli przez stronę pozwaną, jest pozbawione podstawy prawnej. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 2 u.z.z.w. to na przedsiębiorstwie wod.-kan. ciąży prawny obowiązek zawarcia umowy o dostarczanie wody i/lub odprowadzania ścieków, po spełnieniu określonych w ustawie warunków, tj. przedsiębiorstwo wod.-kan. nie może odmówić zawarcia takiej umowy, i to ten obowiązek może być przedmiotem dochodzenia go przez przyszłego odbiorcę tych usług, w trybie roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia woli. Ten obowiązek nie jest jednak skorelowany z obowiązkiem przyszłego odbiorcy usług do przystąpienia do takiej umowy na żądanie przedsiębiorstwa wod.-kan., a więc strona powodowa nie mogła skutecznie dochodzić nakazania stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przystąpieniu do takiej umowy, w trybie sądowego nakazania złożenia oświadczenia woli. Nadto wskazać należy, że oddalenie powództwa o nakazanie zawarcia umowy o dostawę wody i odbiór ścieków nie pozostaje w sprzeczności z rozstrzygnięciem w niniejszej sprawie, u którego podstaw leży przecież fakt, że umowa taka została między stronami już zawarta, choć w sposób dorozumiany.

Bezzasadnie też strona pozwana podnosiła, że niektóre, bardzo nieliczne zresztą faktury wystawiane były przez stronę powodową zamiennie również na (...) sp z o.o., tj. usługodawcę w zakresie wykonywania niektórych czynności zarządu zwykłego dla pozwanej Wspólnoty, gdyż wszystkie faktury, stwierdzające należności dochodzone pozwem w niniejszej sprawie, były wystawiane na stronę pozwaną, a nie na ww. podmiot zarządzający określonymi sprawami pozwanej Wspólnoty.

Strona pozwana nieskutecznie powoływała się również na fakt, że strona powodowa wzywała do zapłaty należności naprzemiennie Wspólnotę Mieszkaniową, usługodawcę (...) Inc sp. z o.o., jak i solidarnie właściciele lokali mieszkalnych, i w ten sposób bezpodstawnie próbowała zastosować przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności, a tymczasem we wspólnocie mieszkaniowej właściciele odpowiadają za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej do wysokości swojego udziału, przy czym konieczne jest wcześniejsze powstanie zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej. Ostatecznie bowiem strona powodowa pozwała nie usługodawcę (...) Inc sp. z o.o. czy właściciele poszczególnych lokali, lecz pozwaną Wspólnotę, a podstawą prawną roszczenia strony powodowej były w istocie wprost uregulowania ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a nie przepisy ustawy o własności lokali o odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle powyższego strona powodowa słusznie podnosiła, że nie była w stanie dokonywać rozliczeń z tytułu dostawy wody na podstawie innych urządzeń pomiarowych, jak wodomierz główny, będący własnością strony powodowej i posiadający certyfikację. Okoliczność powyższą potwierdzały zarówno dołączone do pozwu dokumenty, jak i zgodne w tej części twierdzenia stron.

Strona pozwana podkreślała, iż od samego początku dążyła do rozwiązania sporu poprzez zawarcie umowy ze stroną powodową, do którego jednak nie doszło z uwagi na postanowienia umowy naruszające interesy członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeden z tych punktów dotyczył granicy odbioru ścieków na granicy działki, pomimo, że istniały studzienki przy każdym budynku. Z kolei drugi punkt dotyczył konieczności posiadania przez właścicieli poszczególnych mieszkań wodomierzy radiowych. Strona pozwana podała, iż zwróciła się do UOKiK o interpretację przepisu, jednak nie przedstawiono jednolitego stanowiska w tym zakresie, ostatecznie strona powodowa odstąpiła od przymusu posiadania wodomierzy radiowych. Dodatkowo podano, iż koszt wodomierza wynosi 420 zł plus VAT, co nie było do zaakceptowania przez stronę pozwaną.

Tymczasem zgodnie z art. 5 ust. 1 u.z.z.w. przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne ma obowiązek zapewnić zdolność posiadanych urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych do realizacji dostaw wody w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem oraz dostaw wody i odprowadzania ścieków w sposób ciągły i niezawodny, a także zapewnić należyłą jakość dostarczanej wody i odprowadzanych ścieków. 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 (art. 5 ust. 2 u.z.z.w.).

Odnosząc się zaś do zarzutu niewłaściwego określenia granicy dostawy wody i odbioru ścieków, należy wskazać, że zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22.06.2017 r. sygn akt II SZP 2/16 stan techniczny przyłączy kanalizacyjnych strony pozwanej w tym odstojników pozostaje w gestii właściciela przyłączy kanalizacyjnych, czyli w tym wypadku zdaniem Sądu w gestii Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powyższe kwestie miały jednak charakter uboczny w stosunku do podstawowego przedmiotu sporu stron. Brak porozumienia stron co do określenia granicy dostawy wody, czy też granicy odbioru ścieków, lub użycia tych czy innych wodomierzy wewnętrznych (gdyż wskazania wodomierza głównego, stanowiące podstawę roszczeń strony powodowej, były bezsporne w niniejszej sprawie), nie oznacza, że nie doszło między stronami do zawarcia w sposób dorozumiany umowy w rozumieniu art. 6 u.z.z.w., której essentialia negotii obejmuje z jednej strony zobowiązanie się strony powodowej do dokonywania na rzecz strony pozwanej usług dostawy wody i odprowadzania ścieków, a z drugiej strony zobowiązanie się strony pozwanej do uiszczania należnego wynagrodzenia za te usługi.

Reasumując, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego i prawnego niniejszej sprawy, na mocy zawartej w sposób dorozumiany umowy, strona powodowa zobowiązana była do realizacji dostaw wody na rzecz strony pozwanej, co faktycznie strona powodowa czyniła, natomiast strona pozwana zobligowana była do terminowanego regulowania na rzecz strony powodowej bezspornych - co do wysokości - należności oznaczonych w fakturach, które były przez nią opłacane, poza określoną w pozwie częścią tych należności, co doprowadziło do powstania zaległości, uzasadniających słuszność żądania pozwu strony powodowej, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O odsetkach żądanych w pozwie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 Kc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Strona powodowa żądała zapłaty odsetek za opóźnienie od upływu 7 dni, licząc od otrzymania wezwania. Zatem odnosząc się do wezwania z dnia 18.12.2015 r., które strona pozwana otrzymała w dniu 21.12.2015 r., za zasadne należy uznać roszczenie odsetkowe strony powodowej za okres od dnia 29.12.2015 r. do dnia zapłaty w odniesieniu do faktur opisanych w pkt. 1,2,3,4 na łączną kwotę 2.612,36 zł oraz odnośnie wezwania z dnia 11.05.2017 r. na kwotę 922,18 zł, w stosunku do którego strona powodowa przyjęła, że zostało otrzymane w dniu 18.05.2017 r., za okres od dnia 26.05.2017 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku w oparciu o art. 98 § 1 Kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Zasądzona od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwota 1.094 zł tytułem zwrotu kosztów procesu stanowi sumę celowych w rozumieniu art. 98 § 1 i 3 Kpc i wykazanych przez stronę powodową kosztów procesu, na którą składała się kwota uiszczonej przez stronę powodową opłaty od pozwu w wysokości 177 zł, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, która znajduje uzasadnienie w § 2 pkt 3 w zw. z § 15 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018, poz. 265) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu w niniejszej sprawie).