

Sygn. akt III C 1027/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	aplikant aplikacji sędziowskiej Przemysław Kowalski

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko J. W.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt III C 1027/16

UZASADNIENIE

w postępowaniu uproszczonym

W dniu 23 marca 2016 r. powód Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. W. kwoty 7.057,92 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 marca 2015 r. i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że zgodnie z umową najmu z dnia 6 marca 2003 r. pozwany zobowiązany jest do uiszczania na rzecz powoda opłat związanych z korzystaniem z lokalu przy ul. (...) w S., w tym opłat za wodę. Pozwem objęto kwotę wynikającą z rozliczenia zużytej przez pozwanego wody w okresie od 1 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Pozwany – jak wskazał powód – był wzywany do zapłaty tej należności, lecz to nie nastąpiło.

Pozwany w sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania. Pozwany zakwestionował, by we wskazanym przez powoda okresie zużył tak dużą ilość wody, wskazując, że w tym czasie w lokalach przy ul. (...) odbyła się wymiana wodomierzy. Pozwany podniósł, że w tym okresie przebywał poza S., a przed wyjazdem zakręcił wszystkie zawory odcinające dopływ wody. Po powrocie do mieszkania nie stwierdził wyciekającej wody, ani śladów po niej. W wyniku kontroli dokonanej przez pracownika TBS również nie stwierdzono nieprawidłowości i wycieków.

W toku postępowania strony podtrzymywały swe stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 marca 2003 r. pomiędzy powodem Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S., jako wynajmującym, a pozwanym J. W., jako najemcą została zawarta umowa najmu mieszkania przy ul. (...) w S.. Zgodnie z § 6 umowy, pozwany zobowiązany jest uiszczać powodowi świadczenia i opłaty niezależne od powoda, związane z używaniem przedmiotowego lokalu.

Stosownie do § 14 ust. 2 pkt 4 umowy, pozwanego obciąża naprawa wanień, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą. Z kolei powoda, zgodnie z § 13 ust. 3 lit. a umowy, obciąża dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych.

dowód:

- umowa najmu k. 43-47

W dniu 15 kwietnia 2014 r. pozwany wyjechał do córki mieszkającej na terenie (...), gdzie przebywał do 9 września 2014 r.

Przed wyjazdem pozwany zakręcił zawory odcinające dopływ wody do lokalu. Nikomu nie udostępniał kluczy do mieszkania.

W dniu 7 lipca 2014 r. powód dokonał rozliczenia wody i ścieków dla lokalu pozwanego za I półrocze 2014 r. stwierdzając zużycie 4 m³ wody zimnej.

W dniu 8 lipca 2014 r. na zlecenie powoda dokonano wymiany wodomierzy rejestrujących zużycie wody w mieszkaniu pozwanego, montując wodomierz zimnej wody o numerze (...) o stanie 0,413 m³ i ciepłej wody o numerze (...) o stanie 0,119 m³. Wodomierze te znajdują się w szachcie na klatce schodowej, poza mieszkaniem pozwanego. Stan zdemontowanych wodomierzy odpowiadał wynikom odczytów na dzień 30 czerwca 2014 r.

We wrześniu 2014 r. Zakład (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. po dokonaniu odczytów wodomierzy głównych stwierdziła wzrost zużycia wody w budynku przy ul. (...) w S., o czym powiadomiła powoda. To skutkowało w dniu 9 września 2014 r. sprawdzeniem na zlecenie powoda stanów wodomierzy i stwierdzeniem, iż wodomierz nr (...) wskazuje 660 m³. Tego dnia zakręcono zawór wody znajdujący się w szachcie na klatce schodowej i odcięto dopływ wody do mieszkania powoda.

W związku z nieobecnością pozwanego w mieszkaniu powód wystosował do niego pismo z informacją o zakręceniu zaworu i prośbą o kontakt. Pismo to pozwany odebrał 13 września 2014 r. W dniu 15 września 2014 r. pracownicy powoda dokonali oględzin w lokalu pozwanego, nie stwierdzając wycieku wody czy nieprawidłowego działania urządzeń w lokalu.

Powód nie zlecił ekspertyzy wodomierza nr (...).

W dniu 31 grudnia 2014 r. powód dokonał rozliczenia wody i ścieków dla lokalu pozwanego za okres od 1 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r., w którym przyjął, iż pozwany zużył wg wskazań wodomierza nr (...) 662,792 m³ zimnej wody, a wg wskazań wodomierza nr (...) – 0,068 m³. W wyniku rozliczenia powód ustalił, że pozwany winien dopłacić mu kwotę 7.057,92 zł.

Pozwany w piśmie z dnia 19 stycznia 2015 r. zakwestionował zasadność obciążenia go ww. kwotą.

Pismem z dnia 27 stycznia 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty łącznie 7.139,18 zł z tytułu czynszu i innych opłat za użytkowanie lokalu.

Wodomierz nr (...) nadal jest zainstalowany dla mieszkania pozwanego. Poza spornym okresem nie odnotowano na nim wysokich wskazań.

dowody:

- bilety k. 95-96
- pismo pozwanego z dnia 2.03.2017 r. k. 98
- zawiadomienie k. 99
- rozliczenie z dnia 7.07.2014 r. k. 100
- potwierdzenie wymiany wodomierzy k. 73,74
- protokół k. 18
- faktury k. 75-80
- rozliczenie z dnia 31.12.2014 r. k. 48
- pismo pozwanego z dnia 19.01.2015 r. k. 49
- wezwanie do zapłaty k. 50
- potwierdzenie odbioru k. 51
- zeznania świadka L. J. k. 81-82
- zeznania świadka D. M. k. 83-84
- zeznania świadka T. N. k. 109-110
- zeznania pozwanego k. 110

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Podstawę roszczenia powoda stanowiło postanowienie § 6 umowy najmu z dnia 6 marca 2003 r. zawartej pomiędzy powodem a pozwanym, zgodnie z którym pozwany zobowiązany jest uiszczać powodowi świadczenia i opłaty niezależne od powoda, związane z użytkowaniem mieszkania przy ul. (...) w S., w tym – należności za wodę i odprowadzanie ścieków. Pozwem objęto bowiem kwotę stanowiącą wynik rozliczenia kosztów wody i odprowadzania ścieków dla lokalu wynajmowanego przez pozwanego za II półrocze 2014 r.

Zważywszy, że pozwany kwestionował konsekwentnie w toku postępowania, jak i przed procesem, by zużył wodę w ilości przyjętej do rozliczenia z dnia 31 grudnia 2014 r., będącego podstawą ustalenia kwoty dochodzonej pozwem, to rzeczą powoda, zgodnie z art. 6 k.c. , było wykazanie, że w istocie takie zużycie miało miejsce. Powód nie zaoferował Sądowi dowodów pozwalających na stwierdzenie, że sporne zużycie należy przypisać pozwanemu. Trudno przyjąć, że w okresie od 8 lipca 2014 r. kiedy to dokonano wymiany wodomierzy, w tym wodomierza nr (...), który odnotował ponadprzeciętne zużycie zimnej wody, do dnia 9 września 2014 r. , kiedy to dokonano jego kontrolnego odczytu, a więc w ciągu dwóch miesięcy, pozwany zużył ok. 660 m³ wody. Zwrócić należy uwagę na to, iż w świetle rozliczenia z

dnia 7 lipca 2014 r. w I półroczu 2014 r. pozwany będąc obecny w miejscu zamieszkania przez analogiczny okres, co w II półroczu 2014 r., zużył jedynie 4 m³ wody, a więc ok. 165 razy mniej niż wynikałoby ze spornego rozliczenia.

Wskazać należy, iż od 15 kwietnia 2014 r. do 9 września 2014 r. (co wynikało z zeznań pozwanego, popartych dowodami z biletów autobusowych, a czego powód nie kwestionował) pozwany przebywał poza granicami Polski, przy czym nikt nie miał dostępu do jego lokalu. Nie sposób przyjąć również tezy prezentowanej przez świadka D. M. (2) o nieprawidłowym działaniu urządzeń sanitarnych, czy baterii w mieszkaniu pozwanego, skoro „stare” wodomierze, odczytane 30 czerwca 2014 r., a zatem po 1,5 miesiąca od wyjazdu pozwanego, nie wykazywały nadmiernych wskazań, o czym świadczy rozliczenie wody i odprowadzania ścieków sporządzone 7 lipca 2014 r. Trudno bowiem uznać, biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego, by doszło do ich samoistnego uruchomienia, czy rozszczelnienia pod nieobecność pozwanego i to akurat po wymianie wodomierzy, a nie przed, przy czym jak wynika z protokołu sporządzonego przez pracowników powoda, w dniu 15 września 2014 r. nie odnotowano nieprawidłowości i wycieków w lokalu pozwanego.

Wskazać należy, iż zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 4 umowy pozwanego obciąża naprawa wanień, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą. Z żadnych dowodów przeprowadzonych w postępowaniu nie wynika, by urządzenia te w lokalu pozwanego nie działały prawidłowo, co mogłoby skutkować niekontrolowanym poborem, czy wyciekami wody zimnej.

Natomiast stosownie do § 13 ust. 3 lit. a umowy, powoda obciąża dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych. W świetle powyższego pozwany nie odpowiada za stan instalacji wodnej poza urządzeniami sanitarnymi, w które wyposażony jest jego lokal, bateriami i zaworami. To powód ponosi odpowiedzialność za wodomierze, czy stan instalacji wodociągowej. Spornego wodomierza powód nie poddał żadnym badaniom, ani nie wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, który mógłby zweryfikować poprawność jego wskazań. Powód nie zaoferował Sądowi także dowodów pozwalających na ustalenie, że stan instalacji wodnej, za który odpowiada, był w spornym okresie prawidłowy - w tym zakresie również mógłby wypowiedzieć się biegły sądowy, nie można bowiem teoretycznie wykluczyć, że niekontrolowany wyciek wody mógł mieć miejsce pomiędzy wodomierzem a instalacją w lokalu pozwanego, zwłaszcza, że wodomierze znajdują się nie w mieszkaniu, a na klatce schodowej. Biegły sądowy mógłby również wypowiedzieć się w kwestii ew. zakłócenia działania wodomierzy, zaworów, czy innych elementów instalacji wodnej poza lokalem pozwanego.

Wskazać należy, iż stan faktyczny niniejszej sprawy, ustalono w oparciu o dowody z dokumentów oraz zeznania świadków i pozwanego, które stanowiły materiał spójny, lecz nie pozwalający na zweryfikowanie dokonanego przez powoda rozliczenia wody i odprowadzania ścieków za II półrocze 2014 r. i stwierdzenie, że w istocie pozwany winien dopłacić powodowi z tego tytułu dochodzoną pozwem kwotę.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.