Sygn. akt: VII C 244/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w L.VII Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	***SSR Aneta Murawska***
Protokolant:	sekr. sądowy Mariola Artymowicz

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2014 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W., A. L., S. D., H. I., M. L.i A. B.

przeciwko (...)Spółce Akcyjnej z siedzibą w L.

o ustalenie

I. oddala powództwo E. W.,

II. oddala powództwo A. L.,

III. oddala powództwo S. D.,

IV. oddala powództwo H. I.,

V. oddala powództwoM. L.,

VI. oddala powództwo A. B.,

VII. odstępuje od obciążenia powodów kosztami postępowania.

Sygn. akt VII C 244/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 stycznia 2012 roku skierowanym przeciwko (...)z siedzibą w L. powódka E. W. wniosła o ustalenie, że wypowiedzenie przez pozwanego umowy nr (...) o dostarczenie wody i wyprowadzenie ścieków z dnia 25 lutego 1998 roku jest nieważne, a wyżej wymieniona umowa jest obowiązująca, obciążenie strony pozwanej kosztami procesu poniesionymi przez powódkę. W uzasadnieniu żądania powódka wskazał, że w dniu 25 lutego 1998 roku została zawarta z pozwanymi indywidualna umowa (...) o dostarczenie wody i wprowadzenie ścieków wraz z załącznikiem nr 1 do umowy o zasadach rozliczania za dostawę wody i odbioru ścieków. Umowa wraz z załącznikiem nr 1 została podpisana przez wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych , wprowadzając zasadę indywidualizacji rozliczeń na dostawę wody i odprowadzenie ścieków poprzez wystawianie odmiennych rachunków właścicielom lokalu. Pozwana pismem z dnia 27 września 2011 roku skierowanym do firmy (...) poinformowała o nieuregulowanych należnościach za dostawę wody i odprowadzanie ścieków przez B. R. i E. M.. Następnie pismem z dnia 24 października 2011 roku

wysłanym listem zwykłym pozwana wypowiedziała z dniem 01 listopada 2011 roku Wspólnocie Mieszkaniowej umowę o dostarczanie wody i odprowadzenie ścieków z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. W ocenie powódki brak jest podstaw do wypowiedzenia tej umowy.

Pozew w/w powódki został zarejestrowany pod sygn. akt VII C 244/12.

Tożsame pozwy zostały złożone przez: A. L., S. D., M. L., H. I.,A. B..

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów poniesionymi przez pozwanego kosztami postępowania w sprawie. W uzasadnieniu przyjętego stanowiska strona pozwana wskazała, że do budynku położonego przy ul. (...) w L. wykonane było jedno przyłącze wodnokanalizacyjne. Ogól właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w w/w budynku traktować zatem należy jako jednego odbiorcę, któremu dostarczać wodę można tylko łącznie i który zobowiązany jest wobec powoda ponosić solidarną odpowiedzialność z uwagi na to, że pobrano wodę ze wspólnego przyłącza do wewnętrznej instalacji doprowadzającej wodę m.in. do mieszkania każdego z powodów.

Postanowieniami wydanymi w sprawach o sygn. akt VII C 246/12, VII C 248/12, VII C 247/12, VII C 249/12 oraz VII C 250/12 połączono je do wspólnego prowadzenia i rozstrzygnięcia pod sygn. akt VII C 244/12.

Postanowieniami z dnia 20 grudnia 2012 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze powodów M. (1) iM. L. (2), E. K. M., R. M., A. B., A. B. (1), B. iA. R..

Postanowieniem z dnia 13 marca 2013 roku Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu W. B., L. I..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 lutego 1998 roku w L. pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w L. a właścicielami nieruchomości w L. położonej przy ulicy (...)-9, która tworzą właściciele lokali mieszkalnych w osobach E. W., A. L., B. R., H. I., M. L. (1), A. B.,M. L.oraz E. M. została zawarta umowa.

Zgodnie z jej brzmieniem (...) S.A. w L. zobowiązało się na rzecz właściciela w/w nieruchomości do dostarczania w sposób ciągły wody do nieruchomości będącej w zarządzie usługobiorcy zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia o ciśnieniu umożliwiającym normalne użytkowanie wody i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach z przeznaczeniem na cele socjalno-gospodarcze w ilości wg wskazań wodomierza, o jakości badanej u wylotu za wodomierzem przed zaworem głównym, odpowiadającym wymogom wynikającym z przepisów prawa. (...) S.A. w L. w zakresie utrzymania i eksploatacji urządzeń, zaopatrzenie w wodę i urządzeń kanalizacyjnych obejmuje: urządzenia wodociągowe do zaworu głównego za wodomierzem lub miejsce przeznaczonym na jego umieszczenie oraz urządzenia kanalizacyjne do pierwszej studzienki na przykanaliku lub do miejsca przeznaczonego na jej wybudowanie.

W §7 w/w umowy strony określiły sposób rozliczenia należności przysługujących usługodawcy od usługobiorcy za spełnienie świadczenia. Zgodnie z ustaleniami stron w tym zakresie ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza zainstalowanego przed zaworem głównym.

Nadto zgodnie z §12 tej umowy strony uzgodniły, że usługobiorca dokonuje zapłaty za dostarczona wodę i odprowadzone ścieki w terminie 7 dla od daty dostarczenia rachunku. Zgodnie zaś z treścią §14 ust. 3 w razie naruszenia przez usługobiorcę postanowień umowy- usługodawca może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przy czym naruszenie przez usługobiorcę postanowień §7 ust. 6 albo §10 lub opóźnienie się z zapłatą za wodę i ścieki przez okres co najmniej trzech miesięcy uprawnia usługodawcę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Do w/w umowy został załączony załącznik nr 1 dotyczący zasad rozliczania za dostawę wody i odbioru ścieków.

Zgodnie z jego brzmieniem pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w L. będzie dokonywało odczytów lokatorskich co miesiąc. Właściciel lokalu mieszkalnego umożliwi usługodawcy odczyt licznika lokatorskiego we wskazanym terminie. Odczyt licznika lokatorskiego stanowi podstawę do naliczania należności za dostarczoną wodę i odbiór ścieków i wystawiania indywidualnego rachunku. Jeżeli ilość pobranej wody według odczytów liczników lokatorskich będzie mniejsza niż ilość pobranej wody na podstawie wskazań wodomierza zainstalowanego przed zaworem głównym , różnica ta zostanie podzielona równo na wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych i doliczona do rachunku indywidualnego. Za wykonane przez usługodawcę czynności odczytu liczników lokatorskich i rozliczenia wody i wystawienia rachunków indywidualnych będzie pobierana opłata w wysokości 2,50 złotych od każdego odczytu licznika lokatorskiego. Należność za dostarczoną wodę i odbiór ścieków, zgodnie z otrzymanym rachunkiem indywidualnym, właściciel lokalu mieszkalnego uiści w kasie przedsiębiorstwa lub na rachunek bankowy usługodawcy w terminie 7 dni od otrzymania rachunku. Za niezapłacenie rachunku w terminie dostawca będzie naliczał odsetki ustawowe.

Umowa wraz z załącznikiem nr 1 została podpisana przez przedstawicieli usługodawcy oraz w imieniu usługobiorcy przez H. I., E. M., M. L., M. L. (1), B. R., A. L., E. W. oraz W. B..

Nadto tego samego dnia podpisano aneks do umowy poprzez wskazanie, że umowę podpisała w miejsce M. L.– S. D.

Właścicielami lokali mieszkalnych położonych w L. przy ulicy (...) byli: E. W., A. B. (1), A. L., K. L.,

B. i A. R., H. i L. I., S. D., W. iA. B., M. L., E. K. M., R. M..

Dowód:

- umowa (...) o dostarczenie wody i wprowadzenie ścieków z dnia 25 lutego 1998 roku w L. wraz z załącznikiem k. 8-10,

- aneks do umowy z dnia 25 lutego 1998 roku- k. 486,

- wykaz właścicieli- k. 534,

- zeznania świadka K. L.- k. 503-504,

- zeznania świadka M. M. k. 505-506,

- zeznania świadka S. S.-k. 1130-1136

- przesłuchanie powódki E. W.-k. 499-500,

- przesłuchanie powódki M. L. k. 500-501,

- przesłuchanie powoda A. B. k. 501,

- przesłuchanie powódki H. I.-k. 501-502,

- przesłuchanie powódki A. L.-k. 502,

- przesłuchanie powódki S. D.- k. 505, k. 582

- przesłuchanie powoda A. B. (1) k. 679,

- przesłuchanie powoda M. L. (2)-k. 679-680,

- przesłuchanie powoda M. L. k.680-681,

- przesłuchanie pozwanego H. C.-k. 862-863,

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w L. w budynku przy ulicy (...)-9, t.j. E. M. oraz B. R. w okresie od 2001 roku do 2012 roku nie regulowali zadłużenia z tytułu zużycia wody. Przeciwko nim przed tutejszym Sądem Rejonowym I i VII Wydziałem Cywilnym toczyło się postępowanie o sygn. akt VII Nc 4303/01, VII Nc 4216/02, VII Nc 224/04, VII Nc 4803/09, VII Nc 2538/10, I Nc 1004/11, VII Nc 3947/01, VII Nc 1144/02, VII Nc 4226/02, VII Nc 3594/03, VII Nc 5436/04, VII Nc 3128/05, VII Nc 1134/06, VII Nc 3442/06, VII Nc 1773/07, VII Nc 678/08, VII Nc 5024/08, VII Nc 4802/09, VII Nc 3372/10, VII Nc 1355/11, VII Nc 740/12. Łączna wysokość zobowiązania sięga kwoty przeszło 24.000 złotych. Zadłużenie to nie zostało spłacone.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 27 września 2011 roku- k. 11,

- wypowiedzenie umowy z dnia 24 października 2011 roku wraz z potwierdzeniami wysłania- k. 12, k.907, 910, 913, k. 916, k. 919, k. 922, k. 924-925, k. 928, k. 931,

- zestawienie zaległości- k. 420, k. 427

- kopie nakazów zapłaty – k. 421-426, k. 428-442,

- zeznania świadka K. L.- k. 503-504,

- zeznania świadka M. M. k. 505-506,

- zeznania świadka S. S.-k. 1130-1136

- przesłuchanie powódki E. W.-k. 499-500,

- przesłuchanie powódki M. L.k. 500-501,

- przesłuchanie powoda A. B. k. 501,

- przesłuchanie powódki H. I.-k. 501-502,

- przesłuchanie powódki A. L.-k. 502,

- przesłuchanie powódki S. D.- k. 505, k. 582

- przesłuchanie powodaA. B. (1) k. 679,

- przesłuchanie powoda M. L. (2)-k. 679-680,

- przesłuchanie powoda M. L. k. (1) 680-681,

- przesłuchanie pozwanego H. C.-k. 862-863,

Pismem z dnia 27 września 2011 roku strona pozwana (...) S.A. z siedzibą w L., skierowanym do K. K. i J. M. prowadzącym działalność pod nazwą (...) s.c.(a będących jednocześnie zarządca tej Wspólnoty) wezwała Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości w L. położonej przy ulicy (...)-9 do uregulowania zadłużenia za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków w wysokości 15.763,84 złotych.

W piśmie zaś z dnia 24 października 2011 roku strona pozwana wypowiedziała Wspólnocie Mieszkaniowej j.w. zawartą w dniu 25 lutego 1998 roku umowę z uwagi na nieregulowanie opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Pismo to zostało także, poza zarządcą Wspólnoty, wysłane do członków tej Wspólnoty.

Po w/w piśmie strony utrzymywały korespondencję mająca na celu wzruszenie w/w wypowiedzenia.

Rozliczenia zużycia wody w okresie przed wypowiedzeniem umowy były dokonywane indywidualnie.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 27 września 2011 roku- k. 11,

- wypowiedzenie umowy z dnia 24 października 2011 roku wraz z potwierdzeniami wysłania- k. 12, k.907, 910, 913, k. 916, k. 919, k. 922, k. 924-925, k. 928, k. 931,

- pismo z dnia 02 listopada 2011 roku wraz z potwierdzeniem doręczenie- k. 13,

- pismo z dnia 06 grudnia 2011 roku- k. 17,

- pismo z dnia 14 grudnia 2011 roku wraz z potwierdzeniem doręczenia- k. 18-19,

- pismo z dnia 02 stycznia 2012 roku- k. 20,

- pismo z dnia 05 stycznia 2012 roku- k. 21,

- pismo z dnia 17 stycznia 2012 roku wraz z potwierdzeniem doręczenia -k. 22-23,

- pisma z dnia 02 listopada 2011 roku- k. 407-411,

- faktura Vat z dnia 13 grudnia 2011 roku- k. 64,

- pismo z dnia 07 stycznia 2008 roku do A. L.- k. 466,

- zeznania świadka K. L.- k. 503-504,

- zeznania świadka M. M. k. 505-506,

- zeznania świadka S. S.-k. 1130-1136

- przesłuchanie powódki E. W.-k. 499-500,

- przesłuchanie powódki M. L. (1)- k. 500-501,

- przesłuchanie powoda A. B. (1)- k. 501,

- przesłuchanie powódki H. I.-k. 501-502,

- przesłuchanie powódki A. L.-k. 502,

- przesłuchanie powódki S. D.- k. 505, k. 582

- przesłuchanie powoda A. B. (3)- k. 679,

- przesłuchanie powoda M. L. k. (1) 679-680,

- przesłuchanie powoda M. L. k. (1) 680-681,

- przesłuchanie pozwanego H. C.-k. 862-863,

Do dziś przedmiotowa Wspólnota nie zawarła umowy o dostarczenie wody.

Bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy umowa z dnia 25 lutego 1998 roku była zawarta przez powodów jako członków Wspólnoty Mieszkaniowej czy też umowa ta miała charakter umowy indywidualnej, a w konsekwencji czy powodowie- właściciele lokali mieszkalnych położonych w L. w budynku przy ulicy (...) są legitymowani do wystąpienia z przedmiotowym powództwem.

Na przedmiot niniejszego postępowania należy patrzeć przez pryzmat regulacji obowiązujących w dacie zawarcia umowy.

W czasie od września 2001 r. do maja 2002 r. regulacja problematyki zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków ulegała sukcesywnym zmianom. W całym tym okresie obowiązywała ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.). Zgodnie z jej art. 4, jeżeli przepisy szczególne nie stanowiły inaczej, o wysokości cen i opłat albo o sposobie ustalania cen i opłat za usługi komunalne o charakterze użyteczności publicznej postanawiały organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego. Natomiast organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego mogły powierzyć uprawnienia, o których mowa, zarządom tych jednostek. Do 31 grudnia 2001 r. obowiązywała jeszcze ustawa z dnia 24 października 1974 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 38, poz. 230 ze zm. - dalej: "Pr. wodne z 1974 r.") i wydane na podstawie art. 107 ust. 3 tej ustawy rozporządzenie z dnia 18 grudnia 1996 roku w sprawie urządzeń zaopatrywania w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków. Zgodnie z brzmieniem tego aktu wykonawczego utrzymanie i eksploatacja studni publicznych i urządzeń wodociągowych, wraz z zaworem za wodomierzem głównym na przyłączu lub miejscem przeznaczonym na jego umieszczenie, określonym w warunkach technicznych przyłączenia obiektu do tych urządzeń, oraz urządzeń kanalizacyjnych do pierwszej studzienki na przykanaliku, licząc od strony budynku lub do miejsca przeznaczonego na jej wybudowanie, należy do właścicieli tych urządzeń.

Z dniem 1 stycznia 2002 r. weszła natomiast w życie ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 ze zm.) i równocześnie utraciło moc rozporządzenie z dnia 18 grudnia 1996 r. Z kolei w dniu 14 stycznia 2002 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 ze zm. - dalej: "u.z.z.w."). Na podstawie art. 23, art. 25 i art. 27 ust. 2 tej ustawy wydane zostało rozporządzenie z dnia 12 marca 2002 r., które obowiązywało od 9 kwietnia 2002 r. Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 19 kwietnia 1999 r., U 3/98 (OTK 1999, nr 4, poz. 70), orzekł, że § 3 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z dnia 18 grudnia 1996 r. jest niezgodny z art. 107 ust. 3 pkt 3 Pr. wodnego z 1974 r., ponieważ wykracza poza zakres upoważnienia ustawowego, a tym samym jest niezgodny z art. 92 ust. 1 Konstytucji; przepis ten utracił moc z dniem 23 kwietnia 1999 r. W uzasadnieniu powołanego wyroku Trybunał Konstytucyjny podkreślił, że ustawodawca w art. 107 ust. 3 pkt 3 Pr. wodnego z 1974 r. upoważnił Radę Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia zasad ustalania i poboru opłat za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych stanowiących własność Państwa, tymczasem zakresem rozporządzenia z dnia 18 grudnia 1996 r., po jego nowelizacji dokonanej rozporządzeniem z dnia 13 października 1998 r. (Dz. U. Nr 132, poz. 862), objęte zostały także wspomniane urządzenia stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego i komunalnych osób prawnych. Stanowi to - stwierdził Trybunał - przekroczenie granic upoważnienia przewidzianego w art. 107 ust. 3 pkt 3 Pr. wodnego z 1974 r. i tym samym ogranicza zastosowanie rozporządzenia z dnia 18 grudnia 1996 r. do opłat za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorczych urządzeń kanalizacyjnych, będących własnością Skarbu Państwa.

Przepis art. 107 ust. 3 pkt 3 Pr. wodnego z 1974 r. uległ nowelizacji z dniem 23 lutego 2000 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 12, poz. 136) i od tej daty upoważniał Radę Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia zasad ustalania i poboru opłat za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, stosowania ulg i zwolnień od tych opłat oraz organy właściwe w tych sprawach. Nowe rozporządzenie na podstawie

znowelizowanej delegacji nie zostało jednak wydane. Od dnia 14 stycznia 2002 r. obowiązywała powoływana już ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, która wprowadziła regulacje odmienne. Art. 6 tej ustawy stanowi bowiem, że dostarczanie wody lub odprowadzanie ścieków odbywa się na podstawie umowy zawartej między przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym a odbiorcą usług, jeżeli jednak nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi umowa jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą (ust. 1 i ust. 5). Tylko wyjątkowo, jeżeli spełnione są przesłanki określone w ust. 6 powołanego artykułu, przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, na wniosek właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, zawiera umowę o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków także z osobą korzystającą z lokalu. Zawieranie umowy o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków z właścicielem budynku wielolokalowego oznacza natomiast, że koszty, których odliczenia domagała się w niniejszej sprawie skarżąca, obciążają odbiorcę usług. Znalazło to dodatkowe potwierdzenie w art. 26 u.z.z.w., który po nowelizacji, dokonanej z dniem 17 sierpnia 2005 r. (Dz. U. 2005 r. Nr 85, poz. 729), stanowi, że 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 przy tym wyższa od ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

Zarówno w okresie obowiązywania ustawy z dnia 24.10.1974 r. - Prawo wodne (Dz. U. Nr 38, poz. 230 ze zm.), jak i w obecnym stanie prawnym wynikającym z ustawy z 07.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.) nie ulega wątpliwości, że przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne, które dostarczyło określonemu podmiotowi wodę oraz odprowadzało ścieki jest uprawnione do zapłaty za wymienione usługi i to niezależnie od tego, czy uczyniło to w oparciu o zawartą z tym podmiotem umowę, czy bez jej zawarcia (art. 104 pr. wodnego i art. 6 oraz 26 i nast. ustawy z 2001 r.). Problem zapłaty za zużytą wodę i odprowadzone ścieki był też zagadnieniem rozpatrywanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W świetle tego orzecznictwa obowiązek zapłaty może być uregulowany w umowie, która może być zawarta także w sposób dorozumiany, a jeżeli nie doszło do zawarcia umowy rozliczenie powinno się odbyć na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu tj. art. 405 i nast. (uchwała z 5.02.1998 - III CZP 71/97 - OSNC 1998/9/131, wyrok z 05.04.2006 r. I CSK 149/05 - LEX nr 182962, wyrok z 22.09.2005 r. IV CK 91/05 - LEX nr 187116).

Nadto zgodnie z brzmieniem art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali(tekst jedn. Dz.U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 z późn.zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości , tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W świetle zaś art. 17 w/w regulacji za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu- w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Przepis art. 17 u.w.l. wprowadza nową na tle wcześniejszej praktyki zasadę, pozwalającą wyłączyć właścicieli lokali z zakresu odpowiedzialności solidarnej, nie uszczuplając jednocześnie praw innych osób. Zgodnie z tą zasadą zbiór właścicieli lokali (jako całość wspólnoty mieszkaniowej) w całości odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (zatem przepis ma na celu to, żeby żaden wierzyciel nie został niezaspokojony), ale każdy z właścicieli odpowiada za te zobowiązania jedynie w takiej części, jaki posiada udział we współwłasności (nie można więc od niego dochodzić zapłaty większej części długu obciążającego wspólnotę).Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej zaciągane są w świetle przepisów ustawy o własności lokali, nie tylko przez samych właścicieli, ale także w imieniu wspólnoty mieszkaniowej przede wszystkim przez zarząd, który wybrali właściciele lokali (lub przez zarządcę, któremu powierzyli zarząd nieruchomością wspólną). Za zaciągnięte przez zarząd zobowiązania, ponieważ są one zobowiązaniami wspólnoty, także odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności nieruchomości. Dotyczy to także zobowiązań zaciągniętych przez zarząd (lub zarządcę) niepotrzebnie lub w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali mogą co prawda w odrębnym postępowaniu dochodzić odszkodowania z tytułu dokonanych przez zarząd lub jego poszczególnych członków nadużyć, wszczęcie takiego postępowania nie likwiduje jednak obowiązku opłacenia przez właścicieli lokali zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej, zaciągniętych przez zarząd wspólnoty. Jak wspomniano wcześniej, odpowiedzialność za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej (uregulowana w art. 17 u.w.l.) jest

skonstruowana w ten sposób, że wierzyciel wspólnoty mieszkaniowej może od niej dochodzić całej wierzytelności bez względu na jej wysokość, jednakże od poszczególnych właścicieli lokali będzie mógł żądać i egzekwować swoją należność tylko w częściach proporcjonalnych do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy Sąd orzekający przyjął, że łącząca strony umowa z lutego 1998 roku została zawarta nie indywidualnie, lecz ze wspólnotą mieszkaniową nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...). Wynika to przede wszystkim z literalnej treści tej umowy, zgodnie z którą stronami jej były (...) S.A. z siedzibą w L. oraz właściciele nieruchomości budynkowej położonej przy ulicy (...) w L.. Nadto w jej wykonaniu strona pozwana świadczyła usługę doprowadzania wody i odprowadzania ścieków do zaworu głównego za wodomierzem lub miejscem przeznaczonym na jego umieszczenie oraz urządzenia kanalizacyjne do pierwszej studzienki na przykanaliku lub do miejsca przeznaczonego na jej wybudowanie. W §7 w/w umowy strony określiły sposób rozliczenia należności przysługujących usługodawcy od usługobiorcy za spełnienie świadczenia. Zgodnie z ustaleniami stron w tym zakresie ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierza zainstalowanego przed zaworem głównym. Strony co prawda zmodyfikowały sposób rozliczenia zużycia wody w aneksie w ten sposób, że rozliczenie to miało odbywać się indywidualnie , zaś niedobór z zaworu głównego miał być rozliczany na poszczególnych właścicieli lokali, ale okoliczność ta(to rozliczenie) nie wpływa na ocenę, kto był strona umowy. Zgodnie z art. art. 6 ustawy o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. W dacie zawarcia w/w umowy stronami tej umowy była Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez właścicieli lokali mieszkalnych. Stanowisko takie Sąd wyprowadził przede wszystkim z treści umowy oraz ze zgromadzonego osobowego materiału dowodowego. Słuchani świadkowie, w przede wszystkim słuchana w charakterze strony pozwanej H. C. wskazała, że w dacie zawarcia umowy usługobiorcą była Wspólnota Mieszkaniowa, a nie poszczególni jej członkowie mimo, że strony ustaliły indywidualne rozliczenia dostawy wody.

Powyższe ustalenie jest kluczowe dla ustalenia kwestii formalnych, t.j. legitymacji czynnej do wniesienia pozwu o ustalenie. Zgodnie bowiem z art. 189 k.p.c. z powództwem tym może wystąpić podmiot, gdy ma w tym interes prawny. Do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego- ogółu właścicieli odrębnych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową – co do zasady legitymacje ma wspólnota mieszkaniowa, a nie poszczególni członkowie tej wspólnoty, co wynika z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali(tekst jedn. Dz.U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 z późn.zm.)- por np. wyrok NSA z dnia 09 września 1998 r, sygn. akt IV SA 2027/96; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 3 marca 2009 r., sygn. akt II SA/Pa 596/08. Tylko w wyjątkowych sytuacjach członek wspólnoty może samodzielnie, niezależnie od wspólnoty, wystąpić jako strona postępowania. Może to mieć miejsce wyłącznie wtedy gdy wykaże on swój indywidualny , własny interes(por. wyrok NSA z dnia 4 marca 2011 r. , sygn. akt II OSK 419/10, ; wyrok NSA z dnia 26 czerwca 2007 r, sygn. akt II OSK 627/06; wyrok WSA w Warszawie z dnia 1 grudnia 2005 r, sygn. akt VII SA/Wa 725/05; wyrok NSA z dnia 13 grudnia 1999 r., sygn. akt IV SA 1996/97). Tylko bowiem w takich wyjątkowych przypadkach możliwe jest odstępstwo od ogólnych zasad reprezentowania w postępowaniu administracyjnym podmiotów prawnych o charakterze zbiorowym takich jak wspólnoty mieszkaniowe czy spółdzielnie.

W realiach przedmiotowej sprawy skoro umowa z lutego 1998 roku została zawarta jako usługobiorca ze Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...), to Wspólnota ta(a nie jej poszczególni i to niektórzy członkowie) maja legitymację czynną do wywiedzenia tego powództwa.

Brak legitymacji po stronie powodów inklinuje oddalenie powództwa.

Nawet jednak gdyby przyjąć, że poszczególni członkowie wspólnoty mają legitymację czynną do występowania z przedmiotowym powództwem to i tak pozew nie zasługuje ze względów merytorycznych na uwzględnienie.

W razie bowiem przyjęcia, że powodowie w dacie podpisania umowy nie działali w imieniu Wspólnoty to i tak na ich odpowiedzialność za wykonanie umowy patrzeć należy przez pryzmat art. 370 k.c. Zgodnie z jego brzmieniem jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba

że umówiono się inaczej. Komentowany przepis określa przypadek solidarności mającej swe źródło w ustawie, wynikającą z dorozumianej woli stron. Jednak jeśli strony objęte hipoteza tego przepisu umówią się ,, inaczej" i zniosą solidarność – wówczas nie będziemy mieli do czynienia z odpowiedzialnością solidarną, lecz syngularną Strony mogą także przez umowę zmodyfikować zakres odpowiedzialności solidarnej. Zakresem podmiotowym przepisu objęci są współwłaściciele określonego mienia(lub podmioty innego prawa majątkowego objętego wspólnością), którzy dodatkowo zaciągnęli wspólne zobowiązanie dotyczące tego mienia- te dwa warunki spełnione musza być łącznie, by wystąpiły skutki objęte komentowanym przepisem.

Nawet zatem czy powodów w dacie zawarcia umowy z lutego 1998 roku traktować należy jako Wspólnotę Mieszkaniowa czy też jako dłużników solidarnych to i tak odpowiadają oni za niewykonanie umowy. W świetle bowiem art. 6 ustawy o własności lokali Wspólnota Mieszkaniowa może zaciągać zobowiązania. Gdy zaś przyjąć, że powodowie w dacie zawarcia umowy o dostarczenie wody działali jako współdłużnicy solidarni to zgodnie z art. 366 k.c., aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela- pozwanego wszyscy dłużnicy solidarni –powodowie pozostają zobowiązani.

Poza sporem pozostawało, że zadłużenie B. R. oraz E. M. nie zostało spłacone, a więc aktualizuje się uprawnienie strony pozwanej do wypowiedzenia umowy wobec powodów. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało skutecznie złożone na rzecz zarządcy Wspólnoty, a nadto jego treść została powodom doręczona.

Z uwagi na powyższe powództwo oddalono.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze charakter sprawy.