

Sygn. akt IV GC 1691/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział IV Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Ucińska

Protokolant: Agnieszka Terlecka

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko A. W.

o zapłatę 3.587,72 zł

I. zasądza od pozwanego A. W. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 3.338,25 zł (trzy tysiące trzysta trzydzieści osiem złotych 25/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

– od kwoty 2.546,76 zł od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,

– od kwoty 791,49 zł od dnia 23 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 996,81 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IV GC 1691/15

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie od pozwanego A. W. kwoty 3.587,72 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 2.546,76 zł od dnia 31 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.040,96 zł od dnia 23 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania wskazała, że w dniu 10 września 2007 r. zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ulicy (...), o pow. użytkowej 45,09 m<sup>2</sup> (wraz z powierzchnią wspólną), który stanowi jej własność. Zgodnie z umową, pozwany był zobowiązany do zapłaty na rzecz strony powodowej czynszu najmu w kwocie 650 zł netto miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych. Podała, że strony rozwiązały umowę z dniem 30 listopada 2012r., zaś pozwany nie uregulował należności z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej za okres od 2010r. do 2012r. Nadto dodała, że pozwany nieterminowo regulował należności, dlatego obciążyła go notą odsetkową.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu uwzględnił powództwo oraz orzekł

o kosztach postępowania (sygn. akt IV GNc 1900/14).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany A. W. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Przyznał, że strony zawarły umowę najmu. Zarzucił jednak nieterminowe dokonanie rozliczenia energii cieplnej oraz brak wykazania stanu ciepłomierzy i ilości zużytego przez niego ciepła. W zakresie noty odsetkowej pozwany zarzucił przedawnienie dochodzonego roszczenia w części do pozycji 75 noty oraz bezpodstawne obciążenie go odsetkami od nieuznanych faktur VAT. Nadto podniósł, że strona powodowa bezpodstawnie dokonała kompensaty nadpłaty pozwanego z nieuznanymi przez niego fakturami.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu oddalił powództwo w całości.

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona powodowa.

W dniu 29 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

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

W dniu 10 września 2007 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez Zarząd Zasobu Komunalnego ( wynajmujący), zawarła z pozwanym A. W. ( najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) we W. o pow. użytkowej 45,09 m<sup>2</sup> (wraz z powierzchnią wspólną) . Lokal ten stanowił własność strony powodowej. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia

10 września 2007 r. W § 3 umowy strony ustaliły miesięczny czynsz najmu za lokal w wysokości 650zł netto tj. 793zł brutto (po uwzględnieniu 22 % podatku VAT). Nadto postanowiono, że zmiana wysokości stawki procentowej podatku VAT nie stanowi zmiany umowy. Pozwany zobowiązał się również do regulowania opłat eksploatacyjnych, w tym opłat za energię cieplną (§ 5 ust. 1 pkt4 umowy) oraz do ponoszenia opłat zaliczkowych ustalonych przez stronę powodową, płatnych zgodnie z fakturami, które podlegały rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego. Nadto, zgodnie z powyższym przepisem, najemca zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy

z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą energię cieplną i przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy wynajmującemu, zaś do czasu przedłożenia tej umowy lub w razie braku możliwości jej zawarcia, najemca miał ponosić opłaty ustalone przez wynajmującego , płatne zgodnie z fakturami wystawionymi przez wynajmującego, które podlegały rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego.

Lokal został wydany pozwanemu. Strona powodowa zobowiązała się do dokonania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w terminie do 6 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. W lokalu użytkowym wynajmowanym przez pozwanego nie było podzielnika ciepła. Ilość zużytej energii cieplnej mierzona była dla całego budynku położonego przy ul. (...) we W.. Dostawca ciepła dokonywał odczytu liczników, a następnie obciążał stronę powodową fakturami VAT z tytułu zużytej energii cieplnej. Strona powodowa, zgodnie z regulaminem, zobowiązana była dokonać rozliczenia zużytej energii cieplnej proporcjonalnie do powierzchni lokalu użytkowego zajmowanego przez pozwanego w stosunku do powierzchni całego budynku. Podstawę dokonywania rozliczeń dla poszczególnych lokali będących własnością strony powodowej stanowił regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania przy zastosowaniu metody wykorzystującej wskazania ciepłomierzy lub urządzeń wskaźnikowych oraz kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej dostarczanej do lokali.

**dowód** : umowa najmu, protokół- k. 12-22, regulamin – k. 59-65, zeznania świadka W. O. – k. 228

Strona powodowa została obciążona przez dostawcę energii cieplnej kosztami zużytego ciepła w 2010r. i 2011r. w budynku przy ul. (...) we W..

W wystawionych fakturach VAT każdorazowo wskazywano początkowy i końcowy stan licznika, co dawało ilość zużytego ciepła w budynku.

Strona powodowa obciążyła pozwanego następującymi fakturami VAT:

- fakturą korektą nr 2012/01/00005/ (...) z dnia 16 stycznia 2012 r. na kwotę 1.338,01zł tytułem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. – z terminem zapłaty do dnia 30 stycznia 2012 r., która została anulowana na podstawie faktury korekty z dnia 18 kwietnia 2013r.,
- fakturą korektą nr 2012/03/00002/ (...) z dnia 06 marca 2012 r. na kwotę 1.988,42zł tytułem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. – z terminem zapłaty do dnia 20 marca 2012 r.,
- fakturą korektą nr (...) G100% z dnia 06 marca 2012 r. na kwotę 865,22zł tytułem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. – z terminem zapłaty do dnia 20 marca 2012 r.,
- fakturą korektą nr (...) G 100% z dnia 21 maja 2013 r. na kwotę nadpłaty w wysokości 283,96zł tytułem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.,
- fakturą korektą nr (...) G 100% z dnia 21 maja 2013 r. na kwotę nadpłaty w wysokości 1,92zł tytułem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.

W dniu 01 stycznia 2014r. strona powodowa obciążyła pozwanego notą odsetkową na kwotę 1.040,96 zł tytułem nieterminowych płatności. Pozwany nie wyraził zgody na obciążenie fakturą korektą nr 2012/01/00005/ (...) wskazując, że kwota dopłaty jest zbyt wysoka i wniósł o rzetelne rozliczenie i przedstawienie sposobu rozliczenia. Pozwany wskazał, że za wcześniejsze okresy nigdy nie otrzymał tak wysokiej dopłaty. W 2008r. dopłata wyniosła 219,66zł i pozwany ją zapłacił. W 2009r. dopłata wyniosła 373,09 zł i pozwany również ją uregulował.

**dowód** : faktury korekty – k. 31-34, kartoteka finansowa – k. 35, nota odsetkowa – k. 36, korespondencja, faktury, potwierdzenia przelewów – k. 66-71, faktury – k. 103-225

W dniu 30 października 2012r. pozwany wypowiedział umowę najmu. W dniu 30 listopada 2012r. strony podpisały porozumienie o rozwiązaniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012r. Pozwany zdał lokal stronie powodowej.

**dowód** : korespondencja, porozumienie, protokół – 23-29

Pismem z dnia 06 sierpnia 2013 r. strona powodowa poinformowała pozwanego, że kartoteka lokalu użytkowego, który wynajmował, wykazuje zaległość w kwocie 3.441,14zł.

W dniu 27 stycznia 2014r. strona powodowa wezwwała pozwanego do zapłaty kwoty 3.587,72zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. W piśmie z dnia 4 marca 2014r. strona powodowa poinformowała pozwanego o wynikach rozliczenia centralnego ogrzewania za lata 2010-2012.

**dowód** : korespondencja – k. 30,39 wezwanie – k. 37-38

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów mediów dla lokali wynajmowanych przy ul. (...) we W. zakwestionowała również firma (...) Zakład (...), jako były najemca lokalu przy ul. (...) we W..

**dowód** : pisma z dnia 20.02.2012 r., 15.05.2012 r., 13.09.2013 r., k. 261- 264.

Rozliczenie kosztów energii cieplnej za okres od stycznia 2010 r. do grudnia 2010 r. przy ul. (...) we W.. przedstawiało się w sposób następujący: za miesiąc styczeń 2010 r. koszt zużycia centralnego ogrzewania wyniósł 4.867,58 zł brutto, za miesiąc luty – 3.724,49 zł brutto, za marzec 3.243,72 zł brutto, za kwiecień 2.214,76 zł brutto, za maj 1.758,62 zł brutto, za czerwiec 740,13 zł brutto, za lipiec 668, 56 zł brutto, za sierpień 688,51 zł brutto, za wrzesień 1.720,86 zł brutto, za październik 2.815,98 zł brutto, za listopad 3.048,33 zł brutto i za grudzień 4.786,65 zł brutto.

Łączna wartość zużytego ciepła wyniosła 30.278,18 zł brutto. Całkowita powierzchnia grzewcza budynku przy ul. (...) wynosiła 389,44 m<sup>2</sup>. Wyliczenie kosztów dla pozwanego, przy uwzględnieniu powierzchni grzewczej wynajmowanego przez niego lokalu ( 45,09 m<sup>2</sup>) wynosiła 3.505,66 zł, zaliczka wpłacona za 2010 r. wynosiła 1.507,24 zł, a zatem do rozliczenia pozostała niedopłata w kwocie 1.998, 42 zł.

Rozliczenie kosztów energii cieplnej za okres od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. przy ul. (...) we W. przedstawiało się w sposób następujący: za miesiąc styczeń 2011 r. koszt zużycia centralnego ogrzewania wyniósł 4.172,10 zł brutto, za miesiąc luty – 4.032,03 zł brutto, za marzec 3.138,80 zł brutto, za kwiecień 2.109,31 zł brutto, za maj 1.265,89 zł brutto, za czerwiec 727,29 zł brutto, za lipiec 744,57 zł brutto, za sierpień 742,80 zł brutto, za wrzesień 745,47 zł brutto, za październik 2.296,48 zł brutto, za listopad 3.325,03 zł brutto i za grudzień 3.486, 03 zł brutto.

Łączna wartość zużytego ciepła wyniosła 26.786,76 zł brutto. Całkowita powierzchnia grzewcza budynku przy ul. (...) wynosiła 389,44 m<sup>2</sup>. Wyliczenie kosztów dla pozwanego, przy uwzględnieniu powierzchni grzewczej wynajmowanego przez niego lokalu ( 45,09 m<sup>2</sup>) wynosiła 3.101,41 zł , zaliczka wpłacona za 2011 r. wynosiła 2.236,19 zł, a zatem do rozliczenia pozostała niedopłata w kwocie 865,22 zł.

**dowód** : pisma strony powodowej z dnia 14.02.2012 r., k. 245, z dnia 4.03.2014 r., k. 246 oraz z dnia 18.05.2015 r., k. 243- 244.

Pismem z dnia 18 maja 2015 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanego o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za okres od 1.01.2010 r. do 31.12.2010 r. oraz za okres od 1.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

**dowód** : pisma strony powodowej z dnia 18.05.2015 r., k. 247 – 248.

### **Sąd zważył:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Strona powodowa Gmina W. dochodziła od pozwanego A. W., jako najemcy, na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, należności w kwocie

2546,76 zł z tytułu kosztów centralnego ogrzewania wynajmowanego lokalu, objętych fakturami korygującymi w przedmiocie rozliczenia tych kosztów za lata 2010, 2011 i 2012r. oraz kwoty 1040,96 zł tytułem odsetek za nieterminowe płatności zgodnie z wystawioną notą odsetkową nr (...)/002/001/2014 z dnia 01.01.2014r.

Kwota roszczenia z tytułu kosztów centralnego ogrzewania za lata 2010-2012 została wyliczona zgodnie z zestawianiem ujętym w piśmie z dnia 06.08.2013r. Na powyższą kwotę składają się:

- należność wynikająca z faktury korygującej nr FV 2012/03/00002/ (...)%  
w kwocie 1998,42 zł tytułem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za rok 2010 (k. 31),

- należność wynikająca z faktury korygującej nr FV 2012/03/00003/ (...) %  
w kwocie 865,22 zł tytułem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za rok 2011 (k. 31),

pomniejszone o nadpłaty:

- nadpłata na dzień 30.11.2011r. w kwocie 7,70 zł,
- nadpłata za miesiąc październik 2012r. w kwocie 23,30 zł,
- nadpłata za fakturę (...) G100% w kwocie 283,96 zł,
- nadpłata za fakturę (...) G100% w kwocie 1,92 zł.

Przeciwko roszczeniu strony powodowej pozwany sformułował natomiast następujące zarzuty:

1. zarzut niedochowania przez powoda przy wystawieniu spornych faktur korygujących terminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, wynoszącego 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który to termin był określony w § 1 rozdziału 2 regulaminu powoda, znajdującego zastosowanie do stosunku najmu,
2. zarzut sporządzenia przez powoda niekompletnych protokołów zdawczo-odbiorczych, niezawierających odczytów bieżących stanów energii cieplnej,
3. zarzut braku informacji i wyjaśnień odnośnie do stawek stosowanych przy rozliczeniu energii cieplnej w okresie rozliczeniowym oraz znacznej różnicy w stosunku do ceny i ilości dostarczonego ciepła w stosunku do ciepła dostarczonego w okresie poprzednim,
4. zarzut nieprzekazania pozwanemu informacji o znaczących podwyżkach kosztów energii cieplnej;

**a nadto:**

5. zarzut potrącenia dotyczący wierzytelności wynikających z faktur nr (...) G100% i (...) G100% w łącznej kwocie 285,88 zł oraz z tytułu faktury (...) G100% na kwotę 219,66, która rozliczyła koszty centralnego ogrzewania za rok 2008 (powyższa faktura została wystawiona w dniu 16.10.2009r. i opłacona przez pozwanego 06.11.2009r.);
6. zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę odsetek ujętych w nocie odsetkowej do pozycji 75.

W ocenie Sądu, bezspornym było, że strony zawarły w dniu 10 września 2007r. umowę najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...)

o łącznej powierzchni użytkowej 45,09 m<sup>2</sup>. Na podstawie tej umowy strona powodowa była uprawniona do obciążania pozwanego kosztami centralnego ogrzewania. Stosownie do

§ 5 pkt 4 umowy najemca zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą energię ciepłą i przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy wynajmującemu, zaś do czasu przedłożenia tej umowy lub w razie braku możliwości jej zawarcia, najemca miał ponosić opłaty ustalone przez wynajmującego, płatne zgodnie z fakturami wystawionymi przez wynajmującego, które podlegały rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego.

W świetle zgłoszonych zarzutów przez pozwanego, kwestią zasadniczą wymagającą rozstrzygnięcia była ocena prawidłowości naliczenia opłat za centralne ogrzewania. Ciężar dowodu w tym zakresie obciążał stronę powodową zgodnie z art. 6 kc. W dalszej kolejności rozważeniu podlegały zarzuty potrącenia i przedawnienia roszczenia.

Kluczowe znaczenie, przy ocenie roszczeń strony powodowej, miał przepis art. 45a ustawy

z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 j.t. ), który reguluje ogóle zasady wyliczania opłat za dostarczanie do odbiorcy paliw lub ciepła oraz zasady rozliczania tych opłat na poszczególnych mieszkańcach i użytkowników lokali w budynkach wielomieszkańczych.

Zgodnie z ust1 w/w artykułu, przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Odbiorcą, zgodnie z art.3 pkt 13 ustawy, jest każdy podmiot, który otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym.

Wbrew ustaleniom zawartym w § 5 pkt 4 umowy najmu, pozwany nie miał możliwości zawarcia indywidualnej umowy o dostawę ciepła, co jest głównie uwarunkowane względami technicznymi. Przedsiębiorstwo energetyczne ma bowiem obowiązek prowadzić rozliczenia z odbiorcami ciepła na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych na przyłączach do węzłów cieplnych lub w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji, natomiast te urządzenia nie są przystosowane do pomiaru ciepła w obrębie danego lokalu. Dodatkowo, w przypadku ciepła pobranego na ogrzewanie pomieszczeń, nie jest możliwe ustalenie dokładnej ilości ciepła zużytego na ogrzewanie konkretnego pomieszczenia w budynku, a ilość tę można jedynie szacować, w szczególności ze względu na właściwości ciepła, które przenika pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami. Sąd Najwyższy, kierując się powyższą argumentacją, przyjął w wyroku z dnia 07 maja 2004r., sygn. akt III CSK 37/04 , iż właściciel lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym nie może żądać zawarcia odrębnej umowy o dostawę ciepła wyłącznie dla jego lokalu. Przedstawione wyżej obiektywne okoliczności przesądzają o tym, że indywidualny użytkownik będzie zazwyczaj rozliczany za zużyte przez niego ciepło przez właściciela lub zarządcę budynku, który zawarł umowę z przedsiębiorstwem energetycznym. W przypadku nieruchomości przy ul. (...) we W. brak jest urządzeń pomiarowych dla poszczególnych lokali, a rozliczenie zużycia energii cieplnej odbywa się na podstawie odczytów z węzła cieplnego, który rejestruje zużycie energii dla całej nieruchomości.

W myśl przepisu art. 45 ust. 9 Prawa energetycznego właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego ma obowiązek określenia metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku tak, aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Wprowadzenie wybranej metody rozliczeń następuje w formie wewnętrznego regulaminu, który podaje się do wiadomości zainteresowanych użytkowników w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. Wybór odpowiedniej metody musi nastąpić spośród metod wymienionych w art. 45 ust. 8 pr. energetycznego. Zgodnie z tym uregulowaniem, koszty zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i użytkowych winny być rozliczane, stosując metody wykorzystujące: wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności, powierzchnię lub kubaturę tych lokali, natomiast dla wspólnych części budynku wielolokalowego stosuje się metody wykorzystujące powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Powyższy katalog metod ma charakter zamknięty.

Strona powodowa, przy rozliczaniu kosztów energii cieplnej, posługiwała się regulaminem, a koszty były rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, co w świetle regulacji 45 ust. 8 prawa energetycznego było jedyną dostępną metodą.

W świetle przeprowadzonych w sprawie dowodów, Sąd uznał, że strona powodowa prawidłowo rozliczyła i udokumentowała koszty energii cieplnej za lata 2010-2011. Takie szczegółowe rozliczenie zostało przedstawione w jej

piśmie z dnia 18.05.2015r.(k. 243). Sąd zweryfikował te wyliczenia zarówno pod kątem przyjętej metody rozliczenia kosztów oraz konkretnych stawek, mających oparcie w dołączonych dokumentach źródłowych w postaci faktur VAT wystawionych przez zakład energetyczny. Według ustaleń Sądu, kwoty ujęte na fakturach FV 2012/03/00002/ (...) % i FV 2012/03/00003/ (...) % w pełni odpowiadają procentowej powierzchni lokalu pozwanego w stosunku do powierzchni całego budynku. Według faktur VAT wystawionych przez zakład energetyczny całkowity koszt ogrzania budynku w 2010 r. wyniósł 30278,18 zł. Uwzględniając, że budynek ma powierzchnię 389,44 m<sup>2</sup> – proporcjonalny koszt w stosunku do lokalu pozwanego (45,09 m<sup>2</sup>) wynosi 3505,66 zł. Po rozliczeniu wpłaconych przez pozwanego zaliczek w kwocie (...),24, do uregulowania pozostała kwota 1998,42 zł, czyli dokładnie taka kwota, jaka została ujęta na fakturze FV 2012/03/00002/ (...) %. Analogicznie w przypadku rozliczenia opłat za 2011r. całkowity koszt ogrzania budynku wyniósł 26786,76 zł, z czego procentowy udział przypadający na pozwanego stanowi kwotę 3101,41 zł. Po rozliczeniu zaliczek wpłaconych przez pozwanego do zapłaty pozostała kwota 865,22 zł, zgodnie z fakturą FV 2012/03/00003/ (...) %.

W ocenie Sądu, zarzut niedochowania przez stronę powodową, przy wystawieniu spornych faktur korygujących, terminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, wynoszącego 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, mógłby mieć znaczenie tylko dla ustalenia terminu przedawnienia roszczeń, natomiast w niniejszej sprawie zarzut przedawnienia został podniesiony tylko w odniesieniu do odsetek ujętych w nocie.

Bez znaczenia jest również zarzut dotyczący sporządzenia przez stronę powodową protokołów zdawczo-odbiorczych, niezawierających odczytów bieżących stanów energii cieplnej, ponieważ powyższe protokoły dotyczą odbioru lokalu, a ten nie został wyposażony w takie liczniki.

Za bezzasadny uznać należy zarzut potrącenia wierzytelności wynikających z faktur VAT nr (...) G100 i (...) G100% na łączną kwotę

285,88 zł, ponieważ powyższe należności zostały już uwzględnione w rozliczeniu powódki, co wynika jednoznacznie z treści pozwu i dołączonych do niego dokumentów, a zwłaszcza pisma na karcie 30 akt. Co się zaś tyczy faktury VAT nr (...) G100% tytułem rozliczenia energii za 2008r., to zarzut potrącenia jest nieskuteczny, ponieważ dotyczy wierzytelności, która wygasła na skutek spełnienia świadczenia. Sąd nie podziela przy tym argumentacji pozwanego, że brak rozliczenia kosztów energii w terminie przewidzianym w regulaminie, uzasadniał możliwość uchylenia się od obowiązku zapłaty.

Skuteczny natomiast okazał się zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę odsetek ujętych w nocie odsetkowej do pozycji 75.

Zgodnie z art. 118 kc, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 23.04.2014r., a zatem odsetki, które stały się wymagalne przed dniem 23.04.2011r. uległy przedawnieniu. Zgodnie z notą, dotyczy to 75 pozycji odsetkowych. Sąd uwzględnił roszczenie w pozostałej części, tj. w odniesieniu do kwot ujętych na pozycjach od 76 do 96 zł, co daje kwotę odsetek w wysokości 791,49 zł.

Roszczenie w zakresie odsetek ustawowych znajduje uzasadnienie w treści art. 481 kc i 482 § 1 kc, przy czym Sąd skorygował datę naliczania odsetek od kwoty 2546,76 zł od dnia 01.01.2014r., zgodnie z notą odsetkową.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 659 i nast. kc w związku z art. 45a ustawy Prawo energetyczne zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 3338,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie licznymi: od kwoty 2546,76 zł od dnia 01 stycznia 2014r. do dnia zapłaty i od kwoty 791,49 zł od dnia 23 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów w postaci umowy z dnia 10.09.2007 r. wraz z regulaminem, kartoteki finansowej, a nadto z faktur VAT, noty odsetkowej, wezwań do zapłaty, korespondencji między stronami i pism strony powodowej, a także zeznań świadka W. O..

Zeznania świadka w/w zasługiwały na wiarę, albowiem były spójne i logiczne, znajdując tym samym potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach z dokumentów oraz odzwierciedlenie w ustaleniach faktycznych poczynionych w sprawie. Autentyczność powołanych wyżej dowodów z dokumentów nie wzbudzała wątpliwości Sądu dlatego też, zostały uznane za wiarygodne i poczyniono na ich podstawie ustalenia faktyczne stosowne do dyspozycji art. 244 kpc i 245 k.p.c. Co się zaś tyczy zeznań świadka R. S. uznał Sąd, że nie wniosły one niczego istotnego do sprawy, albowiem wszelkie okoliczności sporne zostały wyjaśnione przedłożonymi dokumentami, głównie w postaci umowy najmu wraz z regulaminem łączącym strony i fakturami VAT a także szczegółowym rozliczeniem strony powodowej przedstawionym w piśmie z dnia 18.05.2015 r. Pozostałe wnioski dowodowe Sąd oddalił, jako zbędne dla rozstrzygnięcia.

W pozostałej części, powództwo, jako bezzasadne, należało oddalić ( pkt II sentencji).

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia. Strona powodowa wygrała sprawę w 93%, co oznacza, że w tym zakresie przysługuje jej zwrot poniesionych kosztów procesu od pozwanego. Strona powodowa poniosła koszty procesu w kwocie 1117 zł, na którą składają się: kwota 100 zł tytułem opłaty stałej od pozwu, 100 zł tytułem opłaty od apelacji, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz kwota 900 zł kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję. Pozwany zaś poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, przy wygranej w 7 %. Dokonując wzajemnej kompensaty tychże kosztów, pozwany winien zwrócić stronie powodowej kwotę 996,81 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron,
3. kal. 14 dni.