

Sygn. akt I 1 C 686/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni

Wydział I Cywilny - Sekcja d.s. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzanna Stefaniuk-Muczyńska

Protokolant: sek. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) spółki z o.o. w G.

przeciwko: **M. Z. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. Z. (1) na rzecz powoda (...) spółki z o.o. w G. kwotę 1.599 zł 57 gr (jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 57/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

a) od kwoty 3.701 zł 79 gr za okres od dnia 13 kwietnia 2016 r. do dnia 18 kwietnia 2016 r.,

b) od kwoty 2.823 zł 44 gr za okres od dnia 19 kwietnia 2016 r. do dnia 4 maja 2016 r.,

c) od kwoty 2.029 zł 95 gr za okres od dnia 5 maja 2016 r. do dnia 30 maja 2016 r.,

d) od kwoty 1.599 zł 57 gr za okres od dnia 31 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 1.678 zł 51 gr (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt osiem złotych 51/100)

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.766 zł 23 gr (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt sześć złotych 23/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z o.o. w G. w pozwie skierowanym przeciwko Z. żądał zasądzenia kwoty 5.581,52 zł (w tym 5 368,39 zł z tytułu należności głównej i 213,13 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 października 2015 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że począwszy od 26 września 2013 r. jest dzierżawcą nieruchomości położonych w przy ulicy (...), na których posadowione są budynki mieszkalne oznaczone numerami (...) oraz że począwszy od tej daty uprawniony był do używania w/w nieruchomości i pobierania z niej pożytków, przez oddawanie nieruchomości lub ich części w poddzierżawę oraz w najem. Wskazał też, że począwszy od powyższej daty uprawniony

był w szczególności do pobierania od mieszkańców lokali mieszkalnych czynszu najmu (a także należności za bezumowne korzystanie z lokalu) oraz innych należności związanych z korzystaniem z przez nich z nieruchomości.

Powód wyjaśnił, że pozwany wraz z żoną zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w budynku przy ul. (...) oraz podał, że lokal ten był w posiadaniu pozwanego na dzień uzyskania przez powoda tytułu prawnego do nieruchomości.

	Dokument	Data wystawienia	Należność do zapłaty	Termin zapłaty	Dni opóźnienia wg stopy 8 %	Dni opóźnienia wg stopy 7%	Odsetki za opóźnienie	
1	FS (...)	2015-02-17	23145 Zł	2015-02-24	310	—	102	.20,23 zł
2	FS (...)	2015-03-03	178,85 zł	2015-03-10	296	102	15,10 zł	
3	FS (...)	2015-03-12	240,00 zł	2015-03-19	287		102	19,79 zł
4	FS (...)	2015-04-14	534,98 zł	2015-04-21	254		102	40,25 zł
5	FS (...)	2015-05-05	430,38 zł	2015-05-12	233	102	30,40 zł	
6	FS (...)	2015-05-15	378,74 zł	2015-05-22	223	102	25,92 zł	
7	FS (...)	2015-06-03	430,38 zł	2015-06-10	204		102	27,66 zł
8	FS (...)	2015-06-15	172,22 zł	2015-06-22	192		102	10,62 zł
9	FS (...)	2015-12-15	269,47 zł	2015-12-22	9		102	5,80 zł
10	FS (...)	2016-01-14	100,00 zł	2016-01-21	0		82	1,57 zł
11	FS (...)	2016-02-04	430,38 zł	2016-02-11	0		61	5,03 zł
12	FS (...)	2016-02-16	647,97 zł	2016-02-23	0		49	6,09 zł
13	FS (...)	2016-03-03	430,38 zł	2016-03-10	0		33	2,72 zł
14	FS (...)	2016-03-15	463,11 zł	2016-03-22	0		21	1,87 zł

15	FS (...)	2016-04-04	430,38 zł	2016-04-11	0		1	0,08 zł
Razem niespłaconą należność główną: 5 368,39 zł Razem odsetki za opóźnienie na dzień 213,13 zł 12.04.2016r.								
Razem niespłaconą należność główną 5 581,52 zł powiększoną o odsetki za opóźnienie:								

Według twierdzeń pozwu w celu uregulowania wzajemnych stosunków związanych z korzystaniem przez pozwanego z tego lokalu w dniu 12 listopada 2014 r. strony procesu zawarły umowę najmu, na podstawie której pozwany zobowiązał się płać miesięczny czynsz za korzystanie z lokalu w kwocie 178,85 zł oraz opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z Lokalu. Z dniem 1 maja 2015 r., na skutek dokonanego przez Powoda wypowiedzenia stawki czynszu, czynsz ten wyniósł 430,38 zł. Powód wyjaśnił, że w związku z korzystaniem przez pozwanego i jego rodzin z lokalu, wystawił mu faktury tytułem czynszu najmu oraz tytułem opłat eksploatacyjnych, które następnie doręczył pozwanemu oraz że zestawienie wymagalnych i nieuiszczonych przez pozwanego zobowiązań w stosunku do powoda przedstawia załączona tabela:

W piśmie z dnia 21 kwietnia 2016 r. powód podał, że przedmiotowym pozwem domaga się od pozwanego zapłaty należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych (tj. opłat za usługi porządkowe, zimną wodę i ścieki, a także ogrzewanie i gaz), przy czym:

- czynszu najmu za miesiące: marzec 2015 roku, maj 2015 roku, czerwiec 2015 roku, luty 2016 roku, marzec 2016 roku, kwiecień 2016 roku,
- ogrzewanie za miesiące: styczeń 2015 roku, luty 2015 roku, marzec 2015 roku, kwiecień 2015 roku, maj 2015 roku, listopad 2015 roku, grudzień 2015 roku, styczeń 2016 roku, luty 2016 roku,
- opłat eksploatacyjnych z tytułu zużycia gazu za okresy: od 02 grudnia 2014 roku do 03 czerwca 2015 roku oraz od 02 października 2015 roku do 02 lutego 2016 roku.

Następnie w piśmie z dnia 19 kwietnia 2016 r. (k. 51) powód wskazał, iż z uwagi na wpłatę przez pozwanego z dnia 18 kwietnia 2016 roku kwoty 878,35 złotych tytułem części należności głównej dochodzonej pozwem cofa powództwo w części i zrzeka się roszczenia w tej części. Powód podtrzymał jednocześnie powództwo w pozostałym zakresie - tj. w zakresie nakazania pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 4.703,17 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 19 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 5.581,52 złotych za okres od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia 18 kwietnia 2016 roku wraz z kosztami procesu.

Postanowieniem z dnia 4 maja 2016 r. postępowanie w sprawie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 878,35 zł zostało umorzone (k. 55).

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości zarzucając, że wymienione w pozwie faktury zostały przez niego zapłacone. Jednocześnie pozwany zakwestionował zasadność dokonanych przez powoda naliczeń za centralne ogrzewanie, z uwagi na brak pisemnego zawiadomienia go przez pozwanego - stosownie do treści §4 ust. umowy - o każdej zmianie opłat niezależnych od właściciela. Pozwany zarzucił też, że opłaty za centralne ogrzewanie zostały przez powoda zawyżone bez podania przyczyny o nawet 100%. (k. 61)

Kolejnym pismem z dnia 25 maja 2016 r. (k. 69) powód wskazał, iż z uwagi na kolejną wpłatę przez pozwanego z dnia 4 maja 2016 części należności głównej dochodzonej pozwem cofa powództwo w części - tj. w zakresie nakazania pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 793,49 zł tytułem należności głównej i zrzeka się roszczenia w tej części i wnosi o umorzenie postępowania w tej części. Podtrzymał jednocześnie powództwo w pozostałym zakresie - tj. zasądzenia od pozwanego:

- a) kwoty 3.909,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 5 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- b) odsetek ustawowe za opóźnienie od kwoty 4.703,17 złotych za okres od dnia 19 kwietnia 2016 roku do dnia 4 maja 2016 roku,
- c) odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 5.581,52 złotych za okres od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia 18 kwietnia 2016 roku.

Kolejnym pismem z dnia 1 czerwca 2016 r. (k. 73), z uwagi na wpłatę przez pozwanego dnia 30 maja 2016 roku kwoty 430,38 złotych tytułem części należności głównej dochodzonej pozwem powód oświadczył, iż:

- cofa powództwo w części - tj. w zakresie nakazania pozwanemu, aby zapłacił na rzecz Powoda kwotę 430,38 złotych tytułem należności głównej i zrzeka się roszczenia w tej części,
- wnosi o umorzenie postępowania w części - tj. w zakresie, w jakim Powód domagał się nakazania pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powoda w/w kwotę,
- podtrzymuje powództwo w pozostałym zakresie - tj. w zakresie nakazania pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powoda:
- kwotę 3.479,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty za okres od dnia 1 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 3.909,68 zł za okres od dnia 5 maja 2016 roku do dnia 30 maja 2016 roku,
- odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 4.703,17 złotych za okres od dnia 19 kwietnia 2016 roku do dnia 4 maja 2016 roku,

- odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 5.581,52 złotych za okres od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia 18 kwietnia 2016 roku,

W odpowiedzi na sprzeciw (k. 80-88) powód zarzucił, iż twierdzenie pozwanego o tym, że faktury wymienione w pozwie zostały spłacone jest prawdziwe tylko w stosunku do należności objętej fakturą nr (...), gdyż dowody wpłat przedstawione przez pozwanego dotyczą zarówno należności nieobjętych powództwem w niniejszej sprawie, jaki i należności objętych niniejszym powództwem - w całości pokryły one tylko należność z w/w faktury, natomiast co do pozostałych faktur objętych pozwem - pokryły tylko niektóre z nich i tylko w części. Powód wskazał też, że należność objętą (...) (...) faktycznie pozwany zapłacił w całości w dniu 16.07.2015 roku i należność ta omyłkowo została objęta powództwem w niniejszej sprawie. Z uwagi na powyższe powód złożył oświadczenie o cofnięciu powództwa w zakresie kwoty 430,38 zł tytułem należności objętej w/w fakturą oraz kwoty 24,26 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności w/w kwoty obliczonych za okres od dnia 17.07.2015 r. do dnia 12.04.2016r. i zrzekł się roszczenia w tej części. Podtrzymał jednocześnie swoje roszczenie w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty 430,38 zł za okres od dnia 11.06.2015 r. (data wymagalności kwoty 430,38 zł) do dnia 16.07.2015r. (data faktycznej zapłaty w/w kwoty), tj. w kwocie 3,40 zł.

Powód podniósł też, że nie zaistniały żadne okoliczności, które uzasadniałyby konieczność zawiadomienia pozwanego na piśmie o podwyżkach, gdyż zgodnie z treścią §4 ust. 3 umowy obowiązkiem informacyjnym wynajmującego objęte były wyłącznie zmiany polegające na wzroście opłat eksploatacyjnych, tj. wzroście stawek u dostawców poszczególnych mediów, z których usług korzysta pozwany, zaś w niniejszym przypadku taka sytuacja nie miała miejsca, gdyż nie doszło do wzrostu stawek jednostkowych za paliwo gazowe, a wręcz przeciwnie - stawki te w miarę upływu czasu ulegały obniżeniu.

Powyższe, zdaniem powoda jednoznacznie wskazywało, iż zarzut pozwanego dotyczący tego, że powód nie poinformował go pisemnie o zmianie stawek jest chybiony, albowiem skutek stopniowego obniżania cen, obowiązek taki na Powodzie, zgodnie z treścią umowy, w ogóle nie ciążył. Zdaniem powoda było też prawdą twierdzenie pozwanego, że „opłaty za centralne ogrzewanie zostały bezpodstawnie zwiększone bez podania przyczyny nawet o 100%”, a pozwany tego nie wykazał. Jednocześnie powód wyjaśnił, iż lokale mieszkalne przy ul. (...), w tym także lokal zajmowany przez Pozwanego, są ogrzewane paliwem gazowym. Zakupu tego paliwa dokonuje powód w oparciu o wskazania licznika gazu. Następnie całkowity koszt zakupu tego surowca, stwierdzony fakturami otrzymanymi od dostawcy (spółka (...)), po powiększeniu go o koszty obsługi kotłowni, Powód refakturuje na poszczególnych najemców. Ustalenie kosztu zużycia c.o. przez konkretnego najemcę odbywa się w oparciu o wzór wskazany w treści umowy - sprowadza się to de facto do tego, że łączny koszt dostawy ciepła (koszt zakupu surowca powiększony o koszt obsługi kotłowni) powód rozdziela między najemców, proporcjonalnie do zajmowanej przez każdego z najemcę powierzchni. Całkowity koszt dostawy ciepła dzielony jest przez powierzchnię łączną wszystkich lokali korzystających z dostawy ciepła - celem wyliczenia ceny jednostkowej dostawy ciepła przypadającej na 1 m² powierzchni lokalu. Następnie tak uzyskana wartość zostaje przemnożona przez powierzchnię lokalu danego najemcy. Taki sposób obliczenia kosztu zużycia centralnego ogrzewania uzgodnił powód z pozwanym w treści łączącej ich umowy najmu, tj. w § 4 ust 1 pkt b), a pozwany zawierając umowę z powodem sposób ten zaakceptował.

Powód wskazał też, że łączna powierzchnia lokali, jaka jest brana pod uwagę przy obliczaniu kosztu zużycia gazu przez pozwanego wynosi 2.811,33 m² i stanowi ona sumę powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przy ul (...) (pozycje od 1 do 47 w dokumencie zestawienie powierzchni") oraz 500 m² zajmowanych przez portiernię, Powoda oraz najemców lokali użytkowych (pozycja 48 w dokumencie zestawienie powierzchni"). Powierzchnia lokalu zajmowanego przez Pozwanego wynosi 47,82 m².

Tytułem przykładu powód wskazał, że za miesiąc styczeń 2015 roku wyliczenie to wyglądało w następujący sposób:

27.488,12 zł: 2.811,33 m² = 9,78 zł 9,78 zł x 47,82 m² = 467,68 zł, gdzie:

- 27.488,12 zł - oznacza koszt całkowity dostawy ciepła (koszt zakupu gazu powiększony o koszty obsługi kotłowni - w tabeli oznaczone pozycjami „kotłownia serwis (...)” oraz „energia elektryczna”),
- 2.811,33 m oznacza całkowitą powierzchnię lokali korzystających z dostawy ciepła
- 9,78 zł - oznacza koszt dostawy ciepła w miesiącu styczniu 2015 r. przypadający na 1 m lokalu
- 47,82 m2 - oznacza powierzchnię lokalu zajmowanego przez pozwanego
- 467,68 zł - oznacza koszt netto z tytułu centralnego ogrzewania, którym pozwany został obciążony.

Powód podał też, że wyliczone w powyższy sposób znajdują każdorazowo odzwierciedlenie w załączonych do pozwu fakturach, w pozycjach „centralne ogrzewanie”.

Wskazał też, że z uwzględnieniem dotychczasowych wpłat pozwanego w łącznej kwocie 2.102,22 zł, obejmujących wpłaty z dnia 18.04.2016r. na kwotę 878,35 zł, z dnia 25.05.2016r. na kwotę 793,49 zł oraz z dnia 30.05.2016r. na kwotę 430,38 zł, oraz oświadczenia powoda o częściowym cofnięciu powództwa o kwoty: 430,38 zł oraz kwotę 24,26 zł dochodzi następujących kwot:

- kwoty 3.024,66 zł tytułem należności głównej – zgodnie z poniższą tabelą
- odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 3.024,66 zł za okres od dnia 01 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 5.126,88 zł za okres od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia 18 kwietnia 2016 roku,
- odsetek ustawowych od kwoty 4.248,53 zł za okres od dnia 19 kwietnia 2016 roku do dnia 4 maja 2016 roku,
- odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 3.455,04 zł za okres od dnia 5 maja 2016 roku do dnia 30 maja 2016 roku,
- kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych uwzględniających wartość przedmiotu sporu w kwocie 5.126,88 zł, wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Powód wyjaśnił, iż biorąc pod uwagę tytuły poszczególnych wpłat dokonanych przez Pozwanego w toku procesu, o których mowa powyżej, wskazać należy, że kwota wpłacona przez Pozwanego w wysokości 2.102,22 zł pokryła następujące faktury objęte niniejszym powództwem:

- fakturę FS (...) - w całości, tj. na kwotę 647,97 zł
- fakturę FS (...) - w całości, tj. na kwotę 463,11 zł
- fakturę FS (...) - w całości, tj. na kwotę 430,38 zł
- fakturę FS (...) - częściowo, tj. do kwoty 230,38 zł
- fakturę FS (...) - częściowo, tj. do kwoty 330,38 zł.

	<i>Dokument</i>	<i>Należność pozostała do zapłaty</i>	<i>skapitalizowane odsetki za opóźnienie</i>

1	FS (...)	231,15 zł	20,23 zł
1	FS (...)	231,15 zł	20,23 zł
2	FS (...)	178,85 zł	15,10 zł
3	FS (...)	240,00 zł	19,79 zł
* > 4	FS (...)	534,98 zł	40,25 zł
' 5	FS (...)	430,38 zł	30,40 zł
6	FS (...)	378,74 zł	25,92 zł
7	FS (...)	0,00 zł	3,40 zł
8	FS (...)	172,22 zł	10,62 zł
9	FS (...)	269,47 zł	5,80 zł
10	FS (...)	100,00 zł	1,57 zł
11	FS (...)	200,00 zł	5,03 zł
12	FS (...)	0,00 zł	6,09 zł
13	FS (...)	100,00 zł	2,72 zł
14	FS (...)	0,00 zł	1,87 zł
15	FS (...)	0,00 zł	0,08 zł
Razem niespłacona należność główna	2 835,79 zł	188,87 zł	
Razem niespłacona należność główna powiększona o skapitalizowane odsetki	3 024,66 zł		

Pismem z dnia 1 czerwca 2016 r. (k. 102) pozwany zarzucił, iż w styczniu 2012 r. opłata za centralne ogrzewanie wynosiła 292,91 zł, zaś w styczniu 2013 r. - 528,19 zł (wzrost o 81%), w styczniu 2014 r. - 585,84 zł (wzrost o 100%), a w styczniu 2016 r. - 575,25 zł (wzrost o 96%). Podniósł też, że opłaty za ogrzewanie są opłatami niezależnymi od właściciela, a zatem powinien być zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów zawiadamiany na piśmie o zmianach opłat eksploatacyjnych, co nigdy nie miało miejsca. Zarzucił też, że nigdy nie otrzymał żadnego rozliczenia za sezon grzewczy 2013/2014 i 2014/2015.

W uzupełnieniu swego stanowiska, w piśmie z dnia 25 lipca 2016 r. (k. 107) podał, że powyższe stoi w sprzeczności z twierdzeniem powoda o tym, że opłaty za ogrzewanie nie zostały zwiększone i tym, że nastąpił spadek cen za paliwo gazowe i energię elektryczną, na które powołał się powód. Zarzucił, że ponieważ piec grzewczy jest ten sam, to raczej niemożliwym jest aby poprzedni zarządca nieruchomości dopłacał do centralnego ogrzewania z własnej kieszeni.

W piśmie z dnia 2 września 2016 r. powód wskazał, że bez znaczenia dla niniejszej sprawy pozostaje wskazywana przez pozwanego w treści pisma z dnia 25 lipca 2016 roku wysokość kosztów z tytułu centralnego ogrzewania, jakimi obciążał pozwanego w 2012 roku inny podmiot zarządzający ówczesnie nieruchomością, w skład której wchodzi m.in. lokal zajmowany przez pozwanego. Według powoda spór dotyczy bowiem stosunku najmu zawartego z pozwanym, na podstawie umowy najmu z dnia 12 listopada 2014 roku. Istotne zatem znaczenie mają, w odniesieniu do kosztów i opłat obciążających pozwanego z tytułu korzystania z lokalu, postanowienia przedmiotowej umowy, nie zaś zasady ustalone niegdyś z innym wynajmującym. Mając na względzie powyższe, powód podtrzymał swą argumentację, dotyczącą sposobu i podstawy naliczania opłat z tytułu centralnego ogrzewania, przedstawioną w treści pisma z dnia 27 czerwca 2016 roku, wskazując iż sposób ten jest zgodny z treścią zawartej przez Strony umowy najmu.

Powód wskazał także, że stosowana przez niego stawka podatku VAT przy obciążaniu pozwanego kosztami z tytułu centralnego ogrzewania wynika z przyjętego mechanizmu opisanego w treści pisma z dnia 27 czerwca 2016 roku. Mechanizm ten polega na refakturowaniu rzeczywistych kosztów (tj. kosztów netto powiększonych o stawkę 23 % VAT) z tytułu dostaw ciepła, którymi obciąża Powoda dostawca (tj. (...)), na poszczególnych najemców, w tym na pozwanego, wedle ustalonych w treści umowy najmu zasad (vide: § 4 ust 1 pkt b w zw. z § 4 ust, 3 i 4). Powód podkreślił, że w/w czynność refakturowania jest - w świetle art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.) - czynnością tożsamą z odsprzedażą usług i podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, w oparciu o przepis art. 5 ust. 1 pkt 1) w/w ustawy - zgodnie z którym opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega m.in. odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Powyższa praktyka stosowana przez Powoda, jest zatem zgodna przede wszystkim - z umową stron (§ 4 ust. 4), jak i przywołanymi wyżej przepisami prawa podatkowego. Także orzecznictwo sądowe stoi na stanowisku, że „Wynajmujący może refakturować na najemcę koszty mediów (np. gazu, wody) i stosować do nich stawki (podatkowe - dod. własne) właściwe dla sprzedaży poszczególnych świadczeń” (wyrok WSA w Krakowie z dnia 12.02.2013r I SA/Kr (...), Legalis nr 577233).

Na rozprawach w dniu 29 listopada 2016 r. (k. 148) i 3 lutego 2016 r. (k. 191) pozwany wyjaśnił, iż za okres objęty żądaniem pozwu dokonywał zapłaty również za ogrzewanie, jednakże w wysokości ograniczonej do kwoty 292 zł za dany miesiąc, a więc w wysokości, która wynikała z wystawionej faktury przez poprzedniego zarządcę za ogrzewanie.

Wobec treści art. 505¹ kpc niniejsza sprawa rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Począwszy od 26 września 2013 r. powód jest dzierżawcą nieruchomości położonych w przy ulicy (...).

W dniu 12 listopada 2014 r. strony procesu zawarły umowę najmu zajmowanego przez pozwanego lokalu znajdującego się w budynku objętym dzierżawą, zgodnie z którą powód, jako dzierżawca nieruchomości obejmujących:

a) działki gruntu nr (...) oraz budynki i budowle stanowiące odrębne nieruchomości i znajdujące się na opisanej powyżej działce, dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...),

b) działki gruntu nr (...) oraz budynki i budowle stanowiące odrębne nieruchomości i znajdujące się na opisanych powyżej działkach, dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW (...),

c) działki gruntu nr (...) oraz budynki i budowle stanowiące odrębne nieruchomości i znajdujące się na opisanych powyżej działkach, dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę (...)

oddał pozwanemu w najem lokal mieszkalny nr (...) o łącznej powierzchni 47,82 m², usytuowany w budynku przy ul. (...) / B w G., składający się z: kuchni, 2 pokoi, łazienki, przedpokoju, balkonu oraz piwnicy oznaczonej nr 12.

Wynajmujący oddał ponadto Najemcy do współkorzystania pomieszczenia i powierzchnie, zwane dalej (...) rozumianą jako część budynku oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku indywidualnego najemców lokali mieszkalnych, w tym: dach, strych użytkowy, klatkę schodową, kominy, teren przyległy, główne drzwi wejściowe.

Zgodnie z §3 pozwany zobowiązał się płacić za wynajęty mu lokal miesięczny czynsz w wysokości 178,85 zł brutto w terminie 7 dni od otrzymania faktury VAT od Wynajmującego, na którego kwotę składały się następujące składniki:

a) Kwota związana z powierzchnią lokalu $2,83 \text{ zł/m}^2 \times 47,82 \text{ m}^2 = 135,33 \text{ zł}$

b) Kwota związana z wywozem odpadów (wg kwoty zadeklarowanej w UM G. powiększonej o koszt dzierżawy pojemników na odpady) $0,91 \text{ zł/m}^2 \times 47,82 \text{ m}^2 = 43,52 \text{ zł}$.

W ust. 1 §4 umowy określono, że niezależnie od czynszu, pozwany zobowiązuje się ponosić opłaty miesięczne eksploatacyjne:

a) energia elektryczna - wg wskazań licznika,

b) centralne ogrzewanie: - opłata obliczana za każdy miesiąc wg wzoru: $(KG + KE) * PL/PB$, gdzie:

- KG - oznacza całkowity koszt zakupu gazu (w tym opłata stała) zużywanego przez kotłownię ogrzewającą budynki: 111, (...) i (...) wskazany w fakturze (...) wg wskazań licznika gazu,

- KE - oznacza następujące elementy kosztu eksploatacji kotłowni, poniesione w danym miesiącu przez wynajmującego: obsługa techniczna, energia elektryczna, woda i odprowadzanie ścieków,

- PL - powierzchnia użytkowa lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy,

- PB - powierzchnia użytkowa budynków wskazanych w opisie symbolu KG.

c) wodę i ścieki:

- wg wskazań licznika (wodomierza) i stawek usługodawcy dostawy wody i odbioru ścieków,

- opłata ryczałtowa w kwocie odpowiadającej iloczynowi sławki za 1 m³ wody stosowanej przez dostawcę wody oraz ilości 3,0 m³ wody przypadającej na każdą osobę zamieszkujejącą lokal,

d) gaz (kuchenki gazowe) - opłata obliczana za każdy miesiąc w następujący sposób: całkowity koszt zakupu gazu do wszystkich kuchenek gazowych w budynku, w którym znajduje się lokal pomnożony przez współczynnik będący stosunkiem ilości osób zamieszkujejących lokal do ilości osób zamieszkujejących budynek, w którym znajduje się lokal,

e) utrzymanie porządku i czystości części wspólnych, odśnieżanie, usuwanie oblodzenia, utrzymanie terenów zielonych - opłata obliczana za każdy miesiąc w następujący sposób: całkowity koszt tych czynności pomnożony przez

współczynnik będący stosunkiem ilości osób zamieszkujących lokal do ilości osób zamieszkujących budynek, w którym znajduje się lokal.

W ust. 2 §4 ustalono, że opłaty wymienione w ust. 1 będą pobierane przez Wynajmującego tylko w wypadkach, gdy najemca nie będzie posiadał zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

W ust. 3 §4 określono, że wynajmujący nalicza opłaty, o których mowa w ust.1 zgodnie z aktualnie obowiązującymi cenami, bez ich ponownego uzgadniania z najemcą oraz że w przypadku wzrostu opłat eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek i opłat wyliczonych w oparciu o ich nową wartość, a także że zmiana opłat nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

W dalszej części §4 ustalono, że opłaty, o których mowa w ust. 1 będą pobierane przez wynajmującego na podstawie zawartych przez niego umów z dostawcami/usługodawcami, wg faktycznych obciążeń dokonanych przez dostawców / usługodawców (ust. 4) oraz że najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty w terminie 7 (siedem) dni od dnia otrzymania faktury od wynajmującego (ust. 5).

Na skutek wypowiedzenia przez powoda stawki czynszu najmu - czynsz za wynajmowany przez pozwanego lokal wzrósł od 1 maja 2015 r. do kwoty 430,38 zł. Podwyżka ta nie spowodowała przekroczenia przez czynsz najmu w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu (która odpowiadała kwocie 6.003 zł). Wysokość rocznego czynszu po podwyżce wynosiła 5.164,56 zł.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: umowa najmu – k. 24-30; wypowiedzenie stawki czynszu - k. 41

Umowa z poprzednim zarządzającym tym terenem została wypowiedziana przez właściciela terenu, który powołał spółkę celową (powoda) do zarządzania tą nieruchomością. Po przejęciu terenu dzierżawy powód początkowo nie podniósł czynszu, lecz podniósł opłaty eksploatacyjne, gdyż wcześniej istniało zagrożenie wyłączeniem energii, dostawy gazu - z uwagi na niepłacenie przez poprzednika dostawcom.

Powód samodzielnie ogrzewa lokale, gdyż posiada własną kotłownię, do której zakupuje gaz.

dowód: przesłuchanie w charakterze strony M. Z. (2) - prezesa powodowej spółki - k. 189v-190v;

Gaz nabywany przez powoda od (...) dostarczany jest do punktu poboru znajdującego się przy ul. (...) w G..

Wysokość miesięcznych opłat za centralne ogrzewanie obciążających pozwanego ustalana była poprzez powiększenie kosztu netto dostawy gazu do tego punktu poboru o miesięczny koszt eksploatacji kotłowni. Następnie suma ta była dzielona przez powierzchnię ogrzewanych lokali w trzech budynkach znajdujących się ul. (...) (bez powierzchni klatek schodowych, komunikacji, toalet w budynku XX), tj. przez liczbę 2.811,33 m². Następnie tak ustalony iloraz był przez powoda mnożony przez powierzchnię wynajmowanego przez pozwanego lokalu. Wartością wyniku tego działania powód obciążał pozwanego jako opłatą za centralne ogrzewanie wynajmowanego przez niego lokalu.

Na terenie Starych Zakładów (...) w G. przy ul. (...), na działkach o nr: dz.nr (...), (...)(...)(...) znajduje się 28 budynków, o łącznej powierzchni zabudowy 28.244 m⁽²⁾.

dowód: faktury zakupu gazu - k. 90-98; zestawienie powierzchni ujmowanych przez powoda w podziale kosztów zakupu gazu i obsługi kotłowni - k. 99; inwentaryzacja budynków Starych Zakładów (...) w G. - dz.nr (...) (...) (...),(...) - k. 156-161, w tym informacja o powierzchni zabudowy - k. 158

Wystawiane przez powoda faktury, w sytuacji dokonywania ich płatności, w części obejmującej opłaty za ogrzewanie były przez pozwanego regulowane tylko do wysokości 292 zł, a więc do wysokości faktury wystawionej przez

poprzedniego najemcę. W zakresie przewyższającej tę wysokość pozwany uznawał wyliczoną przez powoda opłatę za centralne ogrzewanie za zawyżoną.

dowód: przesłuchanie w charakterze strony pozwanego - k. 190v-191; faktura VAT wystawiona przez poprzedniego zarządcę - k. 122

Lokal wyjmowany przez pozwanego nie jest wyposażony w dopływ ciepłej wody. Dostarczana do lokalu zimna woda podgrzewana jest już w lokalu.

okoliczność bezsporna

W okresie wcześniejszym terenami tymi zarządzało 3 albo 4 innych zarządców. Od czasu wydzierżawienia tego terenu przez powoda opłaty za ogrzewanie lokali mieszkalnych wzrosły prawie 2-krotnie. Świadek M. Z. (3) w okresie wcześniejszym, gdy była ostra zima to za ogrzewanie płacił około 400-500 zł, w roku 2015 za ogrzewanie zapłacił 890 zł. Wnioski kierowane przez mieszkańców bloków położonych przy ul. (...) do elektrociepłowni o przyjęcie ich do niej nie zostały uwzględnione z uwagi na nie wyrażenie na to zgody przez właściciela terenu.

dowód: zeznania świadka M. Z. (3) - k. 140-141.

Powód wystawił pozwanemu objęte żądaniem pozwu następujące faktury:

- a) z tytułu opłat eksploatacyjnych w I 2015 r. na kwotę 708,52 zł, w tym 575,25 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- b) z tytułu czynszu w III 2015 r. na kwotę 178,85 zł,
- c) z tytułu opłat eksploatacyjnych w II 2015 r. na kwotę 490,93 zł, w tym 405,28 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- d) z tytułu opłat eksploatacyjnych w III 2015 r. na kwotę 534,98 zł, w tym 402,91 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- e) z tytułu czynszu w V 2015 r. na kwotę 430,38 zł,
- f) z tytułu opłat eksploatacyjnych w IV 2015 r. na kwotę 378,74 zł, w tym 289,97 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- g) z tytułu czynszu w VI 2015 r. na kwotę 430,38 zł,
- h) z tytułu opłat eksploatacyjnych w V 2015 r. na kwotę 172,22 zł, w tym 22,94 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- i) z tytułu opłat eksploatacyjnych w XI 2015 r. na kwotę 497,76 zł, w tym 376,44 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- j) z tytułu opłat eksploatacyjnych w XII 2015 r. na kwotę 472,59 zł, w tym 389,97 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- k) z tytułu opłat eksploatacyjnych w I 2016 r. na kwotę 647,97 zł, w tym 518,19 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- l) z tytułu czynszu w III 2016 r. na kwotę 430,38 zł,
- m) z tytułu opłat eksploatacyjnych w II 2016 r. na kwotę 463,11 zł, w tym 379,38 zł z tytułu centralnego ogrzewania,
- n) z tytułu czynszu w IV 2016 r. na kwotę 430,38 zł,

dowód: faktury - k. 38-46

W dniu 18 kwietnia 2016 r. pozwany jednym przelewem w wysokości 878,35 zł dokonał wpłaty na poczet faktury dotyczącej czynszu za luty 2016 i częściowo faktury dotyczącej opłat eksploatacyjnych za styczeń 2016 r.

W dniu 4 maja 2016 r. pozwany jednym przelewem w wysokości 793,49 zł dokonał wpłaty na poczet faktury dotyczącej czynszu za marzec 2016 i częściowo faktury dotyczącej opłat eksploatacyjnych za luty 2016 r.

W dniu 30 maja 2016 r. pozwany jednym przelewem w wysokości 743,53 zł dokonał wpłaty na poczet faktury dotyczącej czynszu za kwiecień 2016 (objętej żądaniem pozwu) i faktury dotyczącej opłat eksploatacyjnych za marzec 2016 r. (nie objętych żądaniem pozwu)

dowód: pokwitowania wpłat - k. 62-65, 53, 71, 75

Ponadto dwie z dokonanych przez pozwanego wpłat zostały przez powoda zaliczone na poczet nie objętej żądaniem pozwu faktury VAT (...) z dnia 15 stycznia 2015 r., obejmującej opłatę z tytułu centralnego ogrzewania za miesiąc grudzień 2014 r. w wysokości 639,94 zł oraz na poczet faktury VAT (...) z dnia 16 listopada 2015 r., obejmującej opłatę za centralne ogrzewanie w październiku 2015 r. w wysokości 294,09 zł.

Pozostałe faktury, na które powód dokonał zaliczenia wpłat dokonanych przez powoda, a które nie zostały objęte żądaniem pozwu bądź nie obejmowały opłat z tytułu centralnego ogrzewania, bądź opłaty te były niższe niż 292 zł w danym miesiącu.

okoliczność bezsporna - vide pismo powoda z dnia 6 lutego 2017 - k. 192-193; faktura VAT (...) z dnia 15 stycznia 2015 r. - k. 194; faktury VAT (...) z dnia 16 listopada 2015 r., k. 199; pozostałe faktury, na które powód dokonał zaliczenia wpłat dokonanych przez powoda, a które nie zostały objęte żądaniem pozwu - k. 195-201

Dochodzona pozvem należność z tytułu czynszu za miesiąc czerwiec 2015 r. w wysokości 430,38 zł, objęta fakturą VAT nr (...) - doręczona 3 czerwca 2015 r. - została przez pozwanego uregulowana przed wniesieniem pozwu, w dniu 16.07.2015 r.

okoliczność bezsporna, nadto dowód: faktura VAT (...) - k. 38; pokwitowanie wpłaty - k. 63

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony wyżej stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o powołane wcześniej dokumenty prywatne, których treść, w przeciwieństwie do ustalenie skutków z nich wynikających, nie była kwestionowana przez strony procesu.

Nadto jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania przesłuchanego w sprawie świadka. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły także zeznania przesłuchanych w sprawie stron procesu, przy czym zeznaniom reprezentującego powodową spółkę (...) Sąd dał wiarę jedynie częściowo. Sąd odmówił bowiem waloru wiarygodności tej części jego zeznań, w której twierdził on, że faktyczny przyjęty przez powoda sposób wyliczenia wysokości obciążających pozwanego opłat z tytułu centralnego ogrzewania jest zgodny z umową stron. W tym zakresie zeznania strony stały w sprzeczności z przedłożonymi do akt sprawy dokumentami źródłowymi w postaci przedłożonych przez powoda kart inwentaryzacji budynków znajdujących się na terenie Starych Zakładów (...) w G. przy ul. (...), tj. na działkach o nr: (...), (...), (...)(...)Z dokumentu tego w sposób jednoznaczny wynikało bowiem, że na terenie tym pod adresem U. (...)a więc pod adresem punktu poboru gazu dostarczanego przez (...) znajduje się 28 budynków, o łącznej powierzchni zabudowy 28.244 m⁽²⁾. Brak było tym samym podstaw do twierdzenia, iż przyjęcie przez powoda powierzchni lokali ogrzewanych o łącznym metrażu niewiele ponad 2.800 m⁽²⁾, a więc praktycznie 10 razy mniejszej, odpowiada w rzeczywistości powierzchni użytkowej budynków oznaczonych adresem U. (...), (...) i (...).

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i poczynionych w oparciu o ten materiał ustaleń faktycznych, Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powoda pozostawało zasadne jedynie w zakresie żądania zapłaty kwoty 1.599,57 zł wraz z żądanymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie i tylko w tej części zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu okoliczności faktyczne ustalone w toku postępowania wskazywały bowiem, iż zasadnie pozwany kwestionował wysokość wyliczonych względem niego opłat za centralne ogrzewanie, podnosząc iż są one zawyżone. Podzielając w tym zakresie stanowisko pozwanego Sąd miał na uwadze, iż zgodnie z treścią §4 ust. 1 umowy najmu wysokość kosztów centralnego ogrzewania powinna być zostać ustalona poprzez podzielenie kosztu zakupu gazu

zużywanego przez kotłownię ogrzewającą budynki:(...), (...) i (...) wskazanego w fakturze (...) wg wskazań licznika gazu, powiększonego o koszt eksploatacji kotłowni przez powierzchnię użytkową budynków wskazanych w opisie symbolu KG, tj. budynków (...) i dopiero tak ustalony iloczyn winien być zostać pomnożony przez wielkość powierzchni mieszkania powoda. Wybranie przez powoda trzech spośród 28 budynków znajdujących się pod adresem U. (...) (co wynikało z wpisu pod pozycją 48 zamieszoną w sporządzonym przez powoda zestawieniu na k. 99 akt sprawy), w sytuacji gdy z inwentaryzacji budynków znajdujących się pod adresem U. (...) było ich tam ponad 9 razy więcej - w ocenie Sądu pozostawało całkowicie dowolne i sprzeczne z treścią umowy. Powód nie wykazał bowiem, aby rzeczywiście instalacja ciepłownicza była doprowadzona do tylko tych trzech budynków - oznaczonych jako XIX, XX, XXIX i by rzeczywiście budynek portierni był odrębnym budynkiem niż 111, (...) i (...), a do tego by ogrzewany był z odrębnej własnej kotłowni gazowej, do której gaz dostarczany był poza punktem poboru oznaczonym jako U. (...) Powód nie wykazał też w żaden sposób aby paliwo gazowe dostarczana przez (...) do punktu U. 111 było w całości wykorzystywane do ogrzewania wyłącznie budynku w którym mieszka pozwany, świadek i w którym znajduje się biuro powodowej spółki. W konsekwencji Sąd uznał, iż uwzględnienie przez powoda powierzchni kilku z 28 budynków znajdujących pod adresem U. (...) skutkowało zawyżeniem kosztów ogrzewania poprzez wskazanie jako dzielnej mniejszej liczby niż wskazana w umowie.

Rozstrzygając w powyższy sposób Sąd miał także na uwadze, iż wbrew treści umowy, gdzie jako dzielną kosztów zakupu gazu i wytworzenia ciepła wskazano powierzchnię użytkową budynków, powód - co wynikało z treści pisma z dnia 5 grudnia 2016 r. - przyznał, iż w rzeczywistości dzielną stanowiła suma m² powierzchni ogrzewanych znajdujących się w tych trzech budynkach, a nie powierzchnia użytkowa budynków znajdujących się przy U. 111, (...) i (...). W piśmie tym w sposób jednoznaczny wskazano bowiem, że w pozycji nr 48, powierzchnia 500,00 m² odpowiada zaokrąglonej w górę do pełnych dziesiątek metrów kwadratowych sumie powierzchni wszystkich ogrzewanych pomieszczeń znajdujących się w następujących budynkach przy ul. (...) w G.:

- w budynku nr XX (tj. pomieszczeń znajdujących się na parterze tego budynku oraz pomieszczeń znajdujących się na I piętrze tego budynku, z wyłączeniem części wspólnych znajdujących się na parterze i I piętrze tego budynku, które to części nie są ogrzewane) - suma ogrzewanej powierzchni w tym budynku wynosi 436,02 m²;
- w budynku nr XXIX - tj. jednego pomieszczenia biurowego o powierzchni 54 m².

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd miał także na uwadze, iż żądane przez powoda opłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania - wbrew sugerującej to treści §4 ust. 3 umowy stron - nie stanowiły opłat od właściciela niezależnych, których podwyżka mogła zostać skutecznie bez uprzedniego wypowiedzenia warunków umowy, na mocy jedynie pisemnego zawiadomienia najemcy na piśmie o takiej podwyżce.

Podkreślić należy, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów posługują się trzema terminami na określenie świadczeń uiszczanych przez lokatora właścicielowi, jakimi są: czynsz, opłaty za używanie lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela, przy czym pojęcie opłat niezależnych od właściciela mieści się w pojęciu opłat za używanie lokalu. Opłaty niezależne od właściciela zgodnie z definicją zawartą w art.2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów są to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Mogą one być pobierane przez właściciela jedynie wtedy, gdy właściciel jest stroną umowy z podmiotami dostarczającymi lokatorom świadczenia objęte definicją ustawową tej kategorii opłat i nie mogą być wyższe od kwoty, którą właściciel musi uiścić na rzecz podmiotów świadczących te usługi. (zob. F. Zoll, M. Olezyk, M. Pecyna Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, Dom Wydawniczy ABC Warszawa 2002, s. 63) Zauważyć przy tym należy, że opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług (art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów). Z powyższych przepisów ustawy wynika, że wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia najemcy dostawy mediów i usług komunalnych. Najemca może bowiem zawrzeć umowę bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług i dokonywać opłat bez pośrednictwa wynajmującego. Natomiast z art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika zakaz pobierania przez właściciela

wyższych opłat niezależnych niż wynika to z umów łączących go z dostawcami (aby w ten sposób nie wzbogacił się kosztem lokatora). Lokator zobowiązany jest opłacać te opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia dostaw do lokalu używanego przez lokatora. Przyjmuje się też, że dochodzi do refakturowania dostaw lub usług, jeżeli zarówno z okoliczności faktycznych, jaki i z umowy najmu, wynikają postanowienia, zgodnie z którymi w sposób odrębny od czynszu regulowane będą przez najemcę na rzecz wynajmującego opłaty z tytułu korzystania z dostaw i usług, przypadające na rzecz zakładu dostarczającego media. W przypadku wydatków ponoszonych przez najemcę związanych z utrzymaniem jego lokalu, a dotyczących mediów, właściciel w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali występuje jako pośrednik między dostawcami i usługodawcami a ich odbiorcami. Konsumentem towarów i usług - wody, ogrzewania, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, służących zaspokojeniu indywidualnych potrzeb najemcy - jest nie wynajmujący, ale lokator. W takim przypadku najemca jako konsument nabywa towar lub usługę nabyte przez wynajmującego od dostawcy mediów. Wynajmujący kupuje towar lub usługę, a następnie w stanie nieprzetworzonym odsprzedaje ją konsumentowi - najemcy. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy treść umowy stron procesu nie pozwala jednak na uznanie za opłatę niezależną od wynajmującego kosztu wytworzenia przez niego we własnej lokalnej kotłowni energii cieplnej dostarczanej następnie do lokali znajdujących się na dzierżawionym przez niego terenie. Powyższe oznaczało zaś, że w tym wypadku opłata za centralne ogrzewanie nie stanowi opłaty od niego niezależnej w rozumieniu art.8a ust. 8 w zw. z art.2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, a jedynie inną opłatę za używanie lokalu w rozumieniu art. 8a ust.1 tej ustawy. (por. wydany w sprawie o sygn. akt I C 959 /13 wyrok SR w Zgorzelcu,

(...)2013-12-31_001;

Z uwagi na powyższe, za konieczne w tym miejscu Sąd uznał wskazanie, iż podwyżka opłat za centralne ogrzewanie w realiach łączącej strony umowy podlega rygorom przewidzianym w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stąd też powód, nie posiadając uprawnień do comiesięcznego przedstawiania pozwanemu odmiennej wysokości kwoty należnej z tytułu ogrzewania, zaś każda podwyżka tej opłaty - po uprzednim określeniu w umowie w sposób konkretny jej wysokości - wymaga jej uprzedniego wypowiedzenia w trybie przewidzianym wyżej przywołaną ustawą. Podkreślić bowiem należy, że wskazane wyżej przepisy, jako mające charakter gwarancyjny, mają charakter bezwzględnie obowiązujący i w tym zakresie nie mogą zostać zastąpione umową stron przewidującą bardziej liberalne wymogi zmiany wysokości tej opłaty.

Mając na względzie wszystkie wyżej przytoczone okoliczności, zasądzona w przedmiotowej sprawie na rzecz powoda od pozwanego kwota, została ustalona poprzez pomniejszenie naliczonych przez powoda pozwanemu obciążeń z tytułu kosztów centralnego ogrzewania do niekwestionowanej przez pozwanego wysokości 292 zł.

W konsekwencji, z uwagi na zaliczenie przez powoda wpłaty pozwanego na poczet nieobjętej żądaniem pozwu faktury z tytułu kosztów eksploatacyjnych w grudniu 2014 r. (k. 194) obejmujących opłatę za centralne ogrzewanie w wysokości 639,94 zł – wskutek uwzględnienia zasadności naliczenia tej należności do kwoty 292 zł - Sąd przyjął, iż po stronie pozwanego pozostało 347,94 zł nadpłaty, która podlegała zaliczeniu na poczet należności objętych przedmiotowym pozwem, albowiem w tym zakresie wierzytelność na poczet której powód dokonał zaliczenia wpłaty pozwanego pozostała nieudowodniona. Podobnie wskutek naliczenia przez powoda za października 2015 r. opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości 294,09 zł – wskutek uwzględnienia zasadności naliczenia tej należności do kwoty 292 zł - Sąd przyjął, iż po stronie pozwanego pozostało 2,09 zł nadpłaty z tytułu tej płatności i w konsekwencji tę nadwyżkę zaliczył na poczet opłat objętych pozwem.

W ten sam sposób zostały przez Sąd skorygowane wszystkie pozostałe załączone do pozwu faktury zawierające naliczenia z tytułu centralnego ogrzewania, przez co:

a) w fakturze VAT (...) (k.32) zawierającej naliczenie ca c.o. w wysokości 575,25 zł - wskutek ustalenia zasadności naliczenia z tego tytułu do kwoty 292 zł - jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego należności w wysokości 283,25 zł,

b) w fakturze VAT (...) (k.34) zawierającej naliczenie ca c.o. w wysokości 405,26 zł - wskutek ustalenia zasadności naliczenia z tego tytułu do kwoty 292 zł - jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego należności w wysokości 113,26 zł,

c) w fakturze VAT (...) (k.35) zawierającej naliczenie ca c.o. w wysokości 402,91 zł - wskutek ustalenia zasadności naliczenia z tego tytułu do kwoty 292 zł - jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego należności w wysokości 110,91 zł,

d) w fakturze VAT (...) (k.40) zawierającej naliczenie ca c.o. w wysokości 376,44 zł - wskutek ustalenia zasadności naliczenia z tego tytułu do kwoty 292 zł - jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego należności w wysokości 84,44 zł,

e) w fakturze VAT (...) (k.41) zawierającej naliczenie ca c.o. w wysokości 389,97 zł - wskutek ustalenia zasadności naliczenia z tego tytułu do kwoty 292 zł - jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego należności w wysokości 97,97 zł,

f) w fakturze VAT (...) (k.43) zawierającej naliczenie ca c.o. w wysokości 518,19 zł - wskutek ustalenia zasadności naliczenia z tego tytułu do kwoty 292 zł - jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego należności w wysokości 226,19 zł,

g) w fakturze VAT (...) (k.45) zawierającej naliczenie ca c.o. w wysokości 379,38 zł - wskutek ustalenia zasadności naliczenia z tego tytułu do kwoty 292 zł - jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego należności w wysokości 87,38 zł,

Reasumując, jako bezpodstawne Sąd uznał żądanie zapłaty przez pozwanego 1.003,40 zł z tytułu kosztów ogrzewania wynikającego z faktur wymienionych w pkt. od a) do g), a także dokonanie przez powoda zaliczenia wpłaty dokonanej przez pozwanego na poczet kosztów ogrzewania w wyżej wskazanej kwocie 347,94 zł i 2,09zł. Natomiast suma skapitalizowanych przez powoda odsetek za opóźnienie od należności uznanych przez Sąd za niezasadne odpowiadała kwocie 71,66 zł.

Z uwagi na powyższe w pkt. I Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.599,57 zł odpowiadająca wysokości żądanej przez powoda kwoty pomniejszonej o sumę 1.425,09 zł (1.003,40+347,94+2,09+71,66) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

e) od kwoty 3.701 zł 79 gr za okres od dnia 13 kwietnia 2016 r. do dnia 18 kwietnia 2016 r.,

f) od kwoty 2.823 zł 44 gr za okres od dnia 19 kwietnia 2016 r. do dnia 4 maja 2016 r.,

g) od kwoty 2.029 zł 95 gr za okres od dnia 5 maja 2016 r. do dnia 30 maja 2016 r.,

h) od kwoty 1.599 zł 57 gr za okres od dnia 31 maja 2016 r. do dnia zapłaty.

Wysokość kwot, od których Sąd uwzględnił żądanie pozwu - podobnie jak kwota należności głównej została pomniejszona - z przyczyn wyżej opisanych - o kwotę 1.425,09 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia zawartego w pkt. I wyroku stanowił przepis art. 659 §1 i 2 kc oraz art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1610) oraz art. 481 kc. Zasadzając wyżej wskazaną kwotę Sąd miał na uwadze, iż w zakresie objętych żądaniem pozwu należności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych innych niż centralne ogrzewanie pozwany nie wniósł żadnych zarzutów, a jednocześnie - jak zasadnie podnosił to pełnomocnik powoda - mimo twierdzeń o dokonaniu ich zapłaty, nie przedstawił na tę okoliczność żadnych pokwitowań.

W pkt. II wyroku postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 1.678 zł 51 gr, tj. w zakresie sumy, o którą pozew został przez powoda w toku procesu cofnięty, a jednocześnie nie objęty postanowieniem o umorzeniu postępowania z dnia 4 maja 2016 r. zostało przez Sąd umorzone na podstawie art. 355 §1 kpc.

W pkt. III wyroku w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalono, jako niezasadne, o czym orzeczono w oparciu o przepis art. 353 §1 kc a contraio w zw. z art. art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1610) a contario.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 108 kpc, uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Sąd ocenił wynik sprawy, a więc porównał roszczenie dochodzone z uwzględnionym. Powód dochodził zasądzenia kwoty 5.581,52 zł, przy czym jego żądanie pozostawało niezasadne w części obejmującej kwotę 430,38 z tytułu czynszu zapłaconego przed pozwanego wniesieniem pozwu, jak i żądanej od tej należności sumy skapitalizowanych odsetek, tj. kwoty 24,26 zł, kwoty 1.003,40 zł z tytułu kosztów ogrzewania objętego żądaniem pozwu, jak też bezpodstawnego zaliczenia dokonanych przez wpłat pozwanego na poczet nie objętych żądaniem pozwu kosztów ogrzewania w kwocie 347,94 zł i 2,09zł, tj. w zakresie łącznej kwoty 1885,73 zł. Powyższe prowadziło do wniosku, iż powód wygrał proces w zakresie 66,22%. Sąd zważył, iż całość kosztów procesu powstałych w sprawie poniósł powód. On bowiem uiścił opłatę sądową od pozwu w kwocie 250 zł oraz poniósł koszty zastępstwa procesowego - 2.417 zł (wraz z opłatą skarbową od złożonego do akt sprawy dokumentu pełnomocnictwa procesowego), łącznie poniósł zatem koszty procesu w kwocie 2667 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda wyniosło bowiem 2.400 zł, a podstawą jego określenia był §2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu, tj. w kwietniu 2016 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Wobec powyższego, skoro pozwany przegrał proces w 66,22%, taką właśnie część kosztów procesu winien był zwrócić powodowi. Stąd zasądzeniu na rzecz powoda z tytułu zwrotu kosztów procesu podlegała kwota 1.766,23 zł.