

Sygn. akt **IC 2262/19 upr**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 grudnia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Renata Rosiak-Doroz
Protokolant:	Sekretarz sądowy Kamila Leśnikowska

po rozpoznaniu w dniu 07 grudnia 2020 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. z siedzibą w W.

przeciwko E. M.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) Państwowych S.A. z siedzibą w W. na rzecz pozwanego E. M. kwotę 917,00 zł (dziewięćset siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Renata Rosiak-Doroz

Sygn. akt C 2262/19 upr

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 lipca 2019 roku powód (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanego E. M. kwoty 1.562,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że pozwany korzystał z lokalu mieszkalnego powoda w ramach posiadanych przez powoda zasobów mieszkaniowych, będąc zobowiązany do uiszczania z tego tytułu należności. Wskazał, iż wartość przedmiotu sporu stanowi kwota 1.562,75 zł, na którą to składają się należności za eksploatację lokalu oraz rozliczenie mediów. Dodał ponadto, że datą wymagalności roszczenia jest 30 czerwca 2017 roku (k. 2-4).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt VIII Nc 1440/19 w dniu 19 sierpnia 2019 roku referendarz sądowy w całości uwzględnił żądanie pozwu oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu (k. 17).

Przeciwko powyższemu nakazowi zapłaty sprzeciw wywiódł pozwany E. M., domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, że strona powodowa nie sprecyzowała w żaden sposób żądania, nie wskazała też podstawy zobowiązania pozwanego ani tego z czego objęta pozwem kwota wynika czy w jaki sposób została wyliczona i za jaki okres. Dokument sporządzony przez powoda w

postaci zestawienia salda nie potwierdza obowiązku zapłaty, nie wskazuje sposobu wyliczenia żądanej kwoty. Brak jest dokumentu w postaci taryfy cen i stawek opłat za dostarczane media i eksploatację, regulaminu rozliczania mediów, zaś uzasadnienie pozwu ogranicza się do kilku ogólnikowych zdań. Pozwany podniósł także, iż lokal, którego dotyczy żądanie, został wyodrębniony na rzecz pozwanego (22-24).

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie i wskazał, że z wykazu sald wynika, że dochodzi należności tytułem dostaw ciepła do lokalu pozwanym w okresie lipiec 2016 – czerwiec 2017 a pozwany nie wykazał, by dokonał zapłaty należności z tego tytułu. Jednocześnie podniósł, że zgodnie z uchwałą zarządu (...) SA nr (...) z dnia 23 czerwca 2015 roku „Regulaminem dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej, gazu sieciowego oraz wywozu nieczystości stałych” wydział eksploatacji wraz ze stawką rozliczeniową za dany sezon przekazuje również stawkę zaliczkową na sezon następny. W tym przypadku wraz ze stawką rozliczeniową za sezon 2016/2017 została przekazana stawka zaliczkowa na sezon następny, która wyniosła 6,55 zł/m². Po zakończeniu sezonu grzewczego następuje wyliczenie stawki rozliczeniowej na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych na potrzeby ogrzewania budynku (k. 34-35).

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik pozwanego wskazał, że pozwany, dokonując wykupu lokalu, był zobowiązany do uregulowania wszelkich należności na rzecz powoda, w przeciwnym razie nie doszłoby do zawarcia umowy o wykup lokalu (k. 41).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem Notarialnym sporządzonym w dniu 20 września 2017 roku w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem G. A., za nr repertorium A 6919/2017 doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanego i jego żony A. M., którym jako najemcom przedmiotowego lokalu przysługiwało prawo jego nabycia zgodnie z ustawą o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstw państwowego (...). Brak zadłużenia był warunkiem wykupu lokalu, będącego dotychczas przedmiotem najmu.

Dowód: wypis Aktu Notarialnego Repertorium (k. 25-27), zeznania powoda E. M. i potwierdzające je informacyjne wysłuchanie k. 51-51, k. 160), zeznania świadka J. Ś. (k. 160).

Pismem z dnia 26 października 2018 roku powód poinformował pozwanego E. M. o dokonanym rozliczeniu kosztów za centralne ogrzewanie sezonu grzewczego 2016/2017, wskazując stawkę za centralne ogrzewanie na 6,36 zł/m.kw. W piśmie tym podał, iż po rozliczeniu wpłacanych zaliczek z wyliczonymi stawkami wystąpiła po stronie pozwanego niedopłata w wysokości 1.562,72 zł. Powód wskazał numer rachunku bankowego, na który należy dokonać zapłaty. Brak zadłużenia był warunkiem wykupu lokalu, będącego dotychczas przedmiotem najmu.

Dowód: pismo z dnia 26.10.2018 r. (k. 36)

W dniu 26 czerwca 2019 roku powód wygenerował niepodpisany wydruk, w którym wskazał, że z tytułu rozliczenia CO za okres od 07/2016 do 06/2017 na pozwanego przypada kwota do zapłaty wynosząca 1.562,75 zł.

Dowód: wydruk k. 14

Sąd zważył, co następuje:

Powód domagał się od pozwanym należności w kwocie objętej żądaniem pozwu z tytułu dostaw ciepła do lokalu pozwanym w okresie od lipca 2016 do czerwca 2017 roku. Na okoliczność wykazania tej kwoty powód wygenerował niepodpisany wydruk, w którym wskazał, że z tytułu rozliczenia CO za okres od 07/2016-06/2017 na pozwanego przypada kwota 1.562,72 zł. Do pozwu dołączył także pismo z dnia 10 czerwca 2019 roku, zawierające wezwanie do zapłaty powyższej kwoty. Jak wynika z kolei z zeznań powoda oraz zeznań świadka J. Ś., brak zadłużenia był istotnym warunkiem wykupu lokalu, będącego dotychczas (do września 2017 roku) przedmiotem najmu na rzecz powoda.

Pozwany w sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty zarzucił dowolność w ustaleniu kwoty dochodzonej pozwem oraz brak przedstawienia dokumentów, które umożliwiłyby weryfikację istnienia ewentualnego zadłużenia.

Mimo tak sprecyzowanych zarzutów w sprzeciwie od nakazu zapłaty, powód nie przedstawił żadnych obiektywnych dowodów na potwierdzenie wysokości poniesionych kosztów z tytułu ogrzewania i rozliczenia tych kosztów za wskazany okres rozliczeniowy, mimo, że to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, stosownie do reguły wyznaczonej przepisem art. 6 k.c. mimo, że powód był reprezentowany w sprawie przez fachowego pełnomocnika. Zasadności żądania nie może w ocenie Sądu dowodzić wydruk wygenerowany przez powoda, który nie został podpisany przez osoby uprawnione. Brak inicjatywy dowodowej odnośnie faktycznie poniesionych kosztów ogrzewania uniemożliwił również dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność prawidłowości wyliczenia tych kosztów.

Przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu i jego sprzedażą na rzecz pozwanego, strony łączyła umowa najmu tego lokalu. Podlegała ona reżimowi wynikającemu z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 8a. w/w ustawy (w brzmieniu na 2016.10.04 t.j. Dz.U.2016.1610) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Ponadto termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Kolejno art. 9 ust. 2 cyt. ustawy (w brzmieniu tekst jedn. Dz.U.2014.150) ustawy stanowił, iż w razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8. Artykuł 9 ust. 1b i 2 w/w ma charakter gwarancyjny, podobnie unormowanie art. 8a ust. 1, 3–5. Opłaty niezależne od właściciela to tylko te, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8. Muszą być one wykazane i muszą odpowiadać rzeczywistym kosztom dostarczenia do danego lokalu energii, gazu, wody itd. Prawo ich pobierania jest obwarowane zastrzeżeniem zawartym w art. 9 ust. 6, zgodnie z którym opłaty te mogą być przez właściciela pobierane tylko wówczas, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. W wypadku najmu właściciel nie może wprowadzać też innych kategorii opłat, poza czynszem i opłatami od niego niezależnymi (zob. Roman Dzikczek Tytuł: Komentarz do art.9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego).

Powód w niniejszej sprawie nie wykazał, aby uczynił zadość obowiązkom wynikającym z przytoczonych regulacji. W toku postępowania nie wykazał, by zawiadomić pozwanego o zmianie wysokości opłat za centralne ogrzewanie w okresie od lipca 2016 do czerwca 2017 roku. Zdaniem Sądu z uwagi na znikomą inicjatywę dowodową powoda, Sąd ani pozwany nie miał możliwości zweryfikowania twierdzeń pozwu o zasadności dochodzonego roszczenia, co już skutkowało oddaleniem powództwa. Pełnomocnik powoda wprawdzie złożył pismo procesowe z 5 marca 2020 roku zawierające wyjaśnienia kolejnym zdaniem powoda podejmowanych przez (...) Państwowe S.A. czynności związanych z podejmowanymi uchwałami o podwyższaniu opłat za co dotyczących lokalu zajmowanego przez pozwanego, jednakże nie przedstawił w ślad za w/w pismem żadnych dowodów na ich poparcie. Takim dowodem nie jest bowiem złożenie samej uchwały nr 375 Zarządu (...) S.A. z dnia 23 czerwca 2015 roku o przyjęciu Regulaminu rozliczeń kosztów M. obowiązujący w (...) S.A. ani też złożenie samego Regulaminu,

Zaznaczyć należy, że Sąd nie był obowiązany do poszukiwania dowodów z własnej inicjatywy i bazował przy orzekaniu na materiale dowodowym przedstawionym przez strony. Co więcej, strona powodowa była reprezentowana w sprawie

przez fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, który powinien być świadomy obowiązków wynikających z treści art. 6 k.c. i 232 k.p.c., w szczególności konieczności wykazania faktycznie poniesionych kosztów centralnego ogrzewania i wykazania, iż uczynił zadość w/w przepisom z art. 8a i 9 ustawy. Fakt mający zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, kwestionowany przez stronę pozwaną, winien zostać w sposób szczególny udowodniony przez powoda, który jednak w żaden sposób nie zdołał odeprzeć zarzutów pozwanego. Art. 232 k.p.c. zobowiązuje strony do przedstawienia środków dowodowych w celu wykazania prawdziwości twierdzeń o faktach, z których wywodzą dla siebie skutki prawne. Występując na drogę sądową powód powinien był należycie się do tego przygotować, w tym zwłaszcza zgromadzić niezbędne dokumenty dla udowodnienia swoich twierdzeń. Sąd natomiast winien przeciwdziałać przewlekłości postępowania i dążyć do tego, by rozstrzygnięcie nastąpiło na pierwszym posiedzeniu (art. 6 § 1 k.p.c.) W obowiązującym w procesie cywilnym kontradyktoryjnym modelu postępowania o rodzaju i zakresie roszczenia decyduje powód, a ciężar udowodnienia twierdzeń spoczywa na tej stronie, która je zgłasza (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c.). Sąd uznał, że powód reprezentowany przez pełnomocnika fachowego nie spełnił swojego obowiązku płynącego z przepisu art. 6 k.c. i nie udowodnił okoliczności, z których wywodził skutki prawne. Z tych względów powództwo jako nieudowodnione, podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Przy orzekaniu o kosztach procesu Sąd miał na względzie okoliczność, że pozwany wygrał sprawę w całości, co uzasadnia zastosowanie dyspozycji art. 98 § 1 k.p.c. i obciążenie wszystkimi kosztami procesu strony powodowej. Pozwany reprezentowany był przez fachowego pełnomocnika w osobie adwokata. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego złożyło się: wynagrodzenie dla fachowego pełnomocnika w kwocie 270,00 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 2) rozporządzenia z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U z 2015 r., poz.1800 ze zm.) oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł. O kosztach procesu orzeczono w punkcie II wyroku ze względów jak powyżej wskazano.

Sędzia Renata Rosiak – Doroz

ZARZĄDZENIE