

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 października 2017r. skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w O. powódka (...) w O. wniosła o zasądzenie od pozwanej kwot:

I 87 054,70zł. z odsetkami od wskazanych w pozwie dat tytułem poniesionych przez powódkę kosztów zużycia przez pozwaną energii elektrycznej;

II po 123zł. każda z odsetkami liczonymi od dnia 12 maja, 11 czerwca i 11 lipca 2015r. tytułem czynszu najmu;

III 3 533,32zł. z odsetkami ustawowymi od 10 marca 2017r. tytułem kary umownej. Uzasadniając zgłoszone żądanie pełnomocnik powódki powołał się na fakt zniesienia pomiędzy stronami współwłasności nieruchomości i ustanowienia w związku z tym na rzecz pozwanej służebności gruntowych polegających między innymi na tym, iż do wydzielonej dla pozwanej części dawnej nieruchomości wspólnej prąd dostarczany jest przez część tejże nieruchomości przyznaną powódce, co spowodowało, iż strony umówiły się, iż pozwana zwracać będzie powódce koszty zużytego przez pozwaną prądu. W zakresie pozostałych żądań pozwu pełnomocnik powódki powołał się na fakt zawarcia umowy najmu, której przedmiot – pomimo wygaśnięcia nie został przez pozwaną zwrócony – co stosownie do postanowień powyższej umowy upoważniało powódkę do obciążenia pozwanej określonym w umowie odszkodowaniem za dalsze bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu (pozew k. 3 – 18).

Zapadłym w dniu 21 grudnia 2017r. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty k. 179 -183). We wniesionym od powyższego nakazu sprzeciwie z dnia 14 lutego 2018r. pełnomocnik pozwanej podniósł, iż podstawą obciążenia pozwanej poniesionymi przez powódkę wydatkami na dostarczony pozwanej prąd miały być wspólnie dokonywane z udziałem stron odczyty liczników, wskazał nadto, iż wystawiane przez powódkę w związku z tym faktury nie określają ani ilości zużytego prądu ani też przyjętej za podstawę dokonywanych rozliczeń stawki opłat, potwierdzeniem zaś braku precyzji powódki w tym zakresie jest fakt wielokrotnego wystawiania przez nią faktur korygujących. Niezależnie od wskazanych wyżej okoliczności pełnomocnik pozwanej podniósł, iż wiążący strony w zakresie ponoszenia kosztów prądu stosunek prawny nosi cechy umowy odsprzedaży, co skutkuje przedawnieniem roszczeń wynikających z faktur wystawionych dawniej niż 2 lata temu przed wniesieniem pozwu. Z powyższych względów pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości (sprzeciw k. 187 – 189).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 7 grudnia 2012r. strony zawarły umowę zniesienia współwłasności składającej się z działek o numerach (...) nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) z jednoczesnym obciążeniem nowo wydzielonych nieruchomości służebnościami gruntowymi. Ustanowiona na rzecz pozwanej służebność umożliwia jej nieodpłatne korzystanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej na przyznanej powódce na własność działce gruntu 408/1 w celu poboru prądu z sieci przedsiębiorstwa przesyłowego na potrzeby eksploatacji budynku posadowionego na przyznanej pozwanej działce nr (...). W załączniku nr 1 pkt 1.2 do powyższej umowy strony uzależniły jednocześnie możliwość korzystania przez pozwaną z prądu dostarczanego przez działkę powódki od założenia i utrzymywania przez pozwaną sprawnych liczników umożliwiających dokładne określenia zużycia energii elektrycznej dostarczonej do jej działki przez działkę powódki. Pkt 2 2.1 załącznika stanowił jednocześnie, iż pozwana za powyższy prąd płacić ma bezpośrednio jego dostawcy, gdyby zaś miało się to okazać niemożliwe, to koszty jego zużycia poniesie w pierwszej kolejności powódka, pozwana zaś dokona na jej rzecz zwrotu powyższych kosztów. Podstawę powyższych rozliczeń stanowić miały wystawiane przez powódkę faktury uwzględniające stosowaną przez dostawcę prądu cenę wraz ze wszystkimi jej składnikami jak również zużycie ustalone w oparciu o założony przez pozwaną licznik. Wedle pkt 2 2.3 załącznika do powyższej umowy płatności na podstawie powyższych faktur dokonywane miały być w terminie 14 dni od ich wystawienia (umowa k. 19 – 27).

W wykonaniu powyższej umowy powódka wystawiła faktury na kwoty:

1. 2 541,67zł. w dniu 31 stycznia 2016r. (faktury k. 49 – 50);
2. 2 307,70zł. w dniu 31 stycznia 2016r. (faktury k. 52 – 53);
3. 2 078,92zł. w dniu 29 lutego 2016r., w dniu zaś 31 grudnia 2016r. kwota ta podwyższona została do kwoty 2 846,22zł. (faktury k. 55 – 56);
4. 1 670,91zł. w dniu 28 lutego 2015r. (faktury k. 58 – 59);
5. 1 940,67zł. w dniu 29 lutego 2016r., w dniu zaś 31 grudnia 2016r. kwota powyższa podwyższona została do 2 656,94zł. (faktury k. 61 – 62);
6. 1 913,50zł. w dniu 28 lutego 2015r. (faktury k. 64 – 65);
7. 2 398,59zł. w dniu 14 kwietnia 2016r. (faktura k. 67);
8. 2 555,94zł. w dniu 14 kwietnia 2016r. (faktura k. 68);
9. 2 145,22zł. w dniu 30 kwietnia 2016r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 2 350,33zł. (faktury k. 69 – 70);
10. 2 409,94zł. w dniu 30 kwietnia 2016r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 2 640,36zł. (faktury k. 72 – 73);
11. 2 907,24zł. w dniu 31 maja 2016r. (faktura k. 76);
12. 2 202,38zł. w dniu 31 marca 2016r. (faktura k. 75);
13. 2 842,25zł. w dniu 31 maja 2016r. (faktura k. 77);
14. 2 131,09zł. w dniu 31 marca 2016r. (faktura k. 78);
15. 3 223,60zł. w dniu 30 czerwca 2016r. (faktury k. 79 – 80);
16. 3 669,66zł. w dniu 30 czerwca 2016r. (faktury k. 82 – 83);
17. 2 292,30zł. w dniu 30 kwietnia 2015r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 2 306,99zł. (faktury k. 72 – 73); (faktury k. 85 - 86);
18. 2 226,62zł. w dniu 30 kwietnia 2015r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 2 240,88zł. (faktury k. 88 – 89);
19. 33,94zł. w dniu 30 kwietnia 2015r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 34,16zł. (faktury k. 91 – 92);
20. 2 416,52zł. w dniu 31 maja 2015r. (faktury k. 94 – 95);
21. 2 346,01zł. w dniu 31 maja 2015r. (faktury k. 97 – 98);
22. 29,28zł. w dniu 31 maja 2015r. (faktury k. 100 – 101);
23. 2 568,40zł. w dniu 30 czerwca 2015r. (faktura k. 103);
24. 2 457,95zł. w dniu 30 czerwca 2015r. (faktura k. 104);

25. 36,04zł. w dniu 30 czerwca 2015r. (faktura k. 105);
26. 2 402,06zł. w dniu 31 lipca 2015r. (faktury k. 106 – 107);
27. 2 253,21zł. w dniu 31 lipca 2015r. (faktury k. 109 – 110);
28. 52,28zł. w dniu 31 lipca 2015r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 73,40zł. (faktury k. 112 - 113);
29. 2 208,23zł. w dniu 31 sierpnia 2015r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 2 472,62zł. (faktury k. 115 - 116);
30. 2 047,15zł. w dniu 31 sierpnia 2015r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 2 292,25zł. (faktury k. 117 - 118);
31. 15,31zł. w dniu 31 sierpnia 2015r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 17,12zł. (faktury k. 120 - 121);
32. 2 363,80zł. w dniu 30 września 2015r. (faktury k. 123 – 124);
33. 2 248,62zł. w dniu 30 września 2015r. (faktury k. 126 – 127);
34. 28,54zł. w dniu 30 września 2015r. (faktura k. 129);
35. 2 496,58zł. w dniu 31 października 2015r. (faktura k. 130);
36. 2 414,70zł. w dniu 31 października 2015r. (faktura k. 131);
37. 8,63zł. w dniu 31 października 2015r. (faktura k. 132);
38. 2 360,81zł. w dniu 30 listopada 2015r. (faktura k. 133);
39. 2 257,59zł. w dniu 30 listopada 2015r. (faktura k. 134);
40. 9,50zł. w dniu 30 listopada 2015r. (faktura k. 135);
41. 2 888,29zł. w dniu 31 grudnia 2015r. (faktura k. 136);
42. 2 697,71zł. w dniu 31 grudnia 2015r. (faktura k. 137);
43. 1 442,96zł. w dniu 30 lipca 2016r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 1 649,98zł. (faktury k. 138 - 139);
44. 721,21zł. w dniu 30 lipca 2016r. podwyższona w dniu 31 grudnia 2016r. do kwoty 824,68zł. (faktury k. 140 - 141).

Konieczność wystawiania w terminie późniejszym faktur korygujących podyktowana była niepokrywaniem się okresów rozrachunkowych przyjmowanych przez dostawcę prądu, z tymi okresami, w których powódka wraz z innymi należącymi do tej samej grupy kapitałowej spółkami dokonywała rozliczeń zużytych mediów. Pozwana ze swej strony nie kwestionowała prawidłowości dokonywanych przez powódkę odczytów liczników zużycia prądu, miała ona jednocześnie możliwość uczestniczenia w powyższych odczytach. Więcej niż jednorazowe wystawiania faktur za prąd zużyty przez pozwaną w tym samym okresie czasu związane było z istnieniem 3 różnych podliczników dla potrzeb ustalenia ilości prądu zużywanego osobno przez różnych najemców prowadzących swoją działalność na terenie należącej do pozwanej nieruchomości (zeznania świadków A. P. k. 269 – odwrót, K. G. k. 270)

W dniu 27 kwietnia 2015r. powódka wynajęła pozwaną na czas do dnia 31 lipca 2015r. znajdujące się na należącej do niej działce numer (...) pomieszczenie biurowe w zamian za czynsz wynoszący 100zł. + podatek VAT. Zgodnie z par. 5 5.2 umowy najmu pozwana zobowiązała się uiszczać powyższy czynsz z góry do dnia 10 – go każdego miesiąca.

Jednocześnie w par. 6 6.4 umowy nałożono na pozwaną obowiązek zwrotu powódce powyższego pomieszczenia najpóźniej w dacie zakończenia umowy, niewywiązanie się zaś z powyższego obowiązku rodzić miało po stronie powodowej roszczenie o zapłatę na jej rzecz kary umownej w wysokości czterokrotności czynszu dziennego za każdy dzień okresu od dnia wygaśnięcia umowy do dnia zwolnienia powyższego pomieszczenia przez pozwaną (umowa k. 34 – 37). W wykonaniu powyższej umowy powódka w dniach 30 kwietnia, 31 maja oraz 30 czerwca 2015r. wystawiła faktury opiewające na kwoty po 123zł. każda (faktury k. 143 – 148). Nadto w dniu 31 grudnia 2016r. powódka wystawiła w dniu 31 grudnia 2016r. notę księgową opiewającą na kwotę 3 553,32zł. tytułem kary umownej za korzystanie przez pozwaną z przedmiotu najmu o po wygaśnięciu umowy w okresie od sierpnia 2015r. do 25 kwietnia 2016r. (nota księgową k. 149).

Doręczonym pozwaną w dniu 29 czerwca 2017r. pismem powódka wezwała ją do zapłaty dochodzonych pozwaną należności, pozwana zaś ze swej strony jeszcze w tym samym dniu zwróciła się z zapytaniem o możliwość ratalnej spłaty zadłużenia, na co z kolei powódka w dniu 4 sierpnia 2017r. udzieliła odpowiedzi odmownej, w dniu zaś 4 września 2017r. ponowiła swoje wezwanie do zapłaty (wezwanie k. 38 – 43, dowód doręczenia k. 44, pisma k. 45 – 46, 48).

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie. Jak słusznie zauważył pełnomocnik powódki, wnosząc o oddalenie powództwa w całości pozwana nie zgłosiła jednocześnie żadnych zarzutów przeciwko żądaniu pozwu w zakresie czynszu najmu jak i kary umownej, nie zanegowała w szczególności ciążącego na niej z mocy zawartej umowy najmu obowiązku uiszczania przewidzianego tą umową czynszu jak i stanowiska powódki co do bezumownego korzystania z przedmiotu tego najmu w okresie po jego wygaśnięciu, a także prawidłowości wyliczenia dochodzonej z tego tytułu należności. Nadmienić należy, iż w udzielonej jeszcze przed procesem w dniu 29 czerwca 2017r. odpowiedzi pozwana również nie negowała obowiązku zapłaty powyższych należności jak i ich wysokości, jedyną zaś kwestią, która podzieliła strony, była wyłącznie możliwość ratalnej spłaty zadłużenia, o którą to możliwość pozwana bezskutecznie zabiegała. Z uwagi na powyższe, podzielić należało stanowisko pełnomocnika powódki, iż wyartykułowane na etapie postępowania sądowego stanowisko pozwaną zmierzające do oddalenia powództwa w całości wynika jedynie z podjętej przez pozwaną gry na zwłokę, to zaś oznacza, iż żądaniu pozwu we wskazanej części – wobec braku jakichkolwiek merytorycznych zarzutów przeciwko niej - należało udzielić ochrony w całości.

Zarzut taki w postaci przedawnienia podniesiony został natomiast w odniesieniu do części roszczenia dotyczącej opłat za prąd. W ocenie sądu, nie zasługuje on jednak na uwzględnienie, nie sposób bowiem podzielić stanowiska, jakoby w odniesieniu do rozliczeń za zużyty przez pozwaną prąd pomiędzy stronami zawarta miała zostać umowa sprzedaży, czy też odsprzedaży. Stanowisko powyższe nie znajduje oparcia w postanowieniach wiążącej umowy zniesienia współwłasności oraz ustanowienia służebności, które to postanowienia jednoznacznie nałożyły na każdą ze stron obowiązek bezpośredniego rozliczenia się z dostawcą prądu, w drugiej zaś kolejności – obowiązek zapłaty za prąd tej stronie, która wydatek taki we własnym zakresie poniosła za swojego kontrahenta. W przyjętym przez strony rozwiązaniu próżno byłoby doszukiwać się cech właściwych dla umowy sprzedaży, która to umowa zgodnie z art. 535 kc. w związku z art. 555 kc. zakłada po stronie sprzedawcy obowiązek dostarczania energii. Postanowienia zawartej między stronami umowy nie przewidują po stronie powódki takiego obowiązku, z treści powyższej umowy wynika bowiem, iż powódka miała jedynie nie przeszkadzać w tym, aby przesyłany przez teren jej nieruchomości prąd docierał bez przeszkód do nieruchomości pozwaną. Z uwagi zatem na całkowicie odmienne ukształtowanie obowiązków sprzedawcy oraz podmiotu zobowiązanego z tytułu obciążającej jego nieruchomości służebności gruntowej, nie sposób roszczenia powódki oceniać przez pryzmat przepisów o przedawnieniu roszczeń z umowy sprzedaży.

Nie sposób wreszcie zdaniem sądu krótszego niż wynikający z art. 118 kc. terminu przedawnienia wywodzić z art. 518 kc. Przepis powyższy w par. 1 pkt 3 stanowi wprawdzie, osoba trzecia, która spłaca wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty, jeżeli działa za zgodą dłużnika w celu wstąpienia w prawa wierzyciela, niemniej jednak w niniejszej sprawie z punktu widzenia dostawcy prądu, będąca stroną zawartej z nim umowy powódka nie ma statusu osoby trzeciej, osobą zaś taką może być co najwyżej rozliczająca się w oparciu o podliczniki pozwana, która sama umowę o dostawę dla siebie takiej energii nie miała. Jak zatem wynika z powyższego, wbrew

odmiennemu w tym zakresie stanowisku pozwanej, w okolicznościach niniejszej sprawy w rachubę wchodzić może co najwyżej termin 3 letni przedawnienia, to zaś oznacza, iż w niniejszej sprawie żadna z dochodzonych przez powódkę tytułem należności za odebrany przez pozwaną prąd nie uległa przedawnieniu.

Nie zasługiwał wreszcie na uwzględnienie podniesiony w sprzeciwie zarzut, jakoby wystawiane każdorazowo przez powódkę faktury pomijać miały przyjętą przez nią ilość zużytego prądu jak i jego ceny, w treści bowiem każdego z powyższych dokumentów podawano przyjęte dla potrzeb rozliczenia ilości KWh jak i cenę jednostkową jednej KWh. Z uwagi na powyższe, brak było podstaw do odmowy do udzielenie ochrony żądaniu pozwu w zakresie należności głównej w całości.

Rozstrzygając o należnych powódce na podstawie art. 481 par. 1 kc. odsetkach za opóźnienie w odniesieniu do kary umownej sąd miał na względzie, iż strona powodowa nie przedstawiła dowodu doręczenia wezwania do zapłaty powyższej należności w dacie wcześniejszej, aniżeli dzień doręczenia wezwania do zapłaty wszystkich dochodzonych pozewem należności. Wobec tego, iż wezwanie powyższe doręczone zostało pozwanej w dniu 29 czerwca 2017r., dlatego też należne od powyższej kary odsetki zasądzeniu podlegały od dnia 30 czerwca 2017r. przy jednoczesnym oddaleniu żądania zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy.

Co się tyczy odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu najmu, to stosownie do postanowień zawartej w sprawie umowy przyjąć należało, iż po stronie pozwanej stan opóźnienia występował od dnia 11 każdego miesiąca, za który czynsz ten był dochodzony. Z powyższych względów żądaniu pozwu co do powyższych odsetek udzielono ochrony w całości.

W odniesieniu do opóźnienia w zapłacie za dostarczany pozwanej przez nieruchomość powódki prąd żądanie pozwu w zakresie odsetek również podlegało uwzględnieniu w całości, zgodnie bowiem z postanowieniami wiążącej strony umowy, obowiązkiem pozwanej było wnoszenie powyższych opłat w terminie 14 dni od dnia wystawienia przez powódkę stosownej faktury, analiza zaś powyższych faktur jak i żądania pozwu wskazuje na to, iż ilekroć należność ta podlegała w okresie późniejszym zwiększeniu wskutek wystawienia przez powódkę faktury korygującej, strona powodowa żądaniem swojego pozwu obejmowała zasądzenie odsetek od kwoty przekraczającej należność, na którą opiewała pierwotnie wystawiona faktura, przy uwzględnieniu upływu 14 dniowego terminu od dnia wystawienia faktury korygującej.

Wobec utrzymania się przez powódkę z jej żądaniem pozwu w przeważającej części, pozwaną stosownie do wyrażonej przepisem art. 98 par. 1 kpc. zasady odpowiedzialności za wynik postępowania obciążono obowiązkiem zwrotu kosztów procesu, na które w przedmiotowej sprawie złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 4 548zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 5 417zł. ustalone na podstawie par. 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Z/odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej