

Sygn. akt I C 624/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 czerwca 2013r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marcin Ilków

Protokolant: st. sekr. sąd. Aleksandra Drzymała

po rozpoznaniu w dniu 06 czerwca 2013r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z powództwa B. W.

przeciwko M. S. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. S. (1) na rzecz powoda B. W. kwotę 28.534,25 zł (dwadzieścia osiem tysięcy pięćset trzydzieści cztery złote 25/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

a) 301,40 zł (trzysta jeden złotych 40/100) od dnia 07 czerwca 2012r. do dnia zapłaty;

b) 25.498,75 zł (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych 75/100) od dnia 02 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

c) 2.734,10 zł (dwa tysiące siedemset trzydzieści cztery złote 10/100) od dnia 12 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego M. S. (1) na rzecz powoda B. W. kwotę 4.536,80 zł (cztery tysiące pięćset trzydzieści sześć złotych 80/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 692,80 zł (sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote 80/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego.

UZASADNIENIE

Powód B. W. pozwem z dnia 26 lipca 2012 roku wniósł o zasądzenie od pozwanego M. S. (1) kwoty 28.534,25 zł z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Dodatkowo wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez zajęcie ruchomości należących do pozwanego.

Uzasadniając podniósł, iż strony w dniu 26 stycznia 2011 roku zawarły umowę najmu lokalu użytkowego nr 6a położonego w S. przy ulicy (...) na czas określony, a w ramach tej umowy pozwany prócz czynszu zobowiązany był pokrywać także koszty związane z eksploatacją lokalu, które miały być naliczane wg wskazań podliczników lub ryczałtowego zużycia mediów. Między stronami zawarto także kolejną umowę najmu lokalu o mniejszej powierzchni, jednak z tymi samymi zobowiązaniami jak w umowie ze stycznia 2011 roku.

Powód otrzymał fakturę VAT dotyczącą zapłaty za zużytą energię elektryczną i wg umowy obciążył pozwanego tymi kosztami. Pozwany zakwestionował wysokość faktury wskazując, że nie jest możliwe, by w tak krótkim okresie zużyć tyle energii, a taka wielkość miała wynikać z błędu urządzenia pomiarowego.

Powód podniósł nadto, iż wysokość opłat z tytułu energii elektrycznej obliczana była na podstawie przewidywanych prognoz zużycia energii elektrycznej, a dopiero w marcu 2012 roku odczytano faktycznie zużyta energię elektryczną.

Wg powoda stan urządzeń pomiarowych był dobry, co potwierdziło badanie przez dostawcę energii elektrycznej, a ogólny pomiar zużycia energii odbywał się na złączu kablowym, zaś do poszczególnych lokali zainstalowane zostały liczniki impulsowe ze stanem zerowym.

W dniu 29 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający roszczenie powoda, natomiast postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2012 roku zabezpieczono roszczenie powoda skierowane przeciw pozwanemu poprzez zajęcie ruchomości do niego należących i określono sumę zabezpieczenia na kwotę 32.378,25 zł.

Od wydanego nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw z dnia 18 września 2012 roku podnosząc w nim, iż pomiar zużycia energii był nieprawidłowy, bowiem był dokonany na liczniku głównym, wbrew § 6 umowy najmu, a nadto pomiar ten był błędny wskazując zawyżone zużycie energii elektrycznej. Nadto wg pozwanego sama instalacja elektryczna jest wadliwa. Wg pozwanego nie było też zasadne wystawienie rachunku z 9 czerwca 2012 roku, skoro nigdy go nie zaakceptował i nie podpisywał, a kwota wynikająca z faktury nie przedstawia rzeczywistego zużycia energii elektrycznej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 stycznia 2011 roku w S. pomiędzy B. W. – wynajmującym a M. S. (1) – najemcą została zawarta umowa najmu, na podstawie której wynajmujący oddawał najemcy lokal nr 6a położony w S. przy ulicy (...) w budynku nr (...) o łącznej powierzchni 232,91 m², dla którego Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Najemca miał wykorzystywać lokal do prowadzenia siłowni. Umowę zawarto na czas określony – 10 lat.

Wg § 5 i 6 umowy najemca miał uiszczać czynsz w wysokości 3.800,00 zł netto, a także ponosić koszty związane z eksploatacją lokalu oraz opłatą za telewizję, Internet, przedmiot najmu. Opłaty za centralne ogrzewanie, energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych, telewizję, Internet najemca miał regulować na podstawie odrębnych rachunków zgodnie z zawartymi przez najemcę umowami. W przypadku braku możliwości zawarcia odrębnych umów przez najemcę powyższe opłaty miały być naliczane wg wskazań podliczników lub określonego przez wynajmującego ryczałtowego zużycia mediów.

Dowód:

- umowa najmu z załącznikiem, k. 10-11;

W dniu 1 marca 2012 roku w S. pomiędzy B. W. – wynajmującym a M. S. (1) – najemcą została zawarta kolejna umowa najmu, na podstawie której wynajmujący oddawał najemcy lokal nr (...) położony w S. przy ulicy (...) w budynku nr (...) o łącznej powierzchni 140 m², dla którego Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Najemca miał wykorzystywać lokal do prowadzenia nieuciążliwych dla otoczenia usług związanych z rekreacją – sauna, siłownia oraz solarium. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a jako termin rozpoczęcia naliczania czynszu określono dzień 16 marca 2012 r. W protokole zdawczo-odbiorczym w miejscu na wpis stan licznika wpisano: „149719,00”.

Wg § 5 i 6 umowy najemca miał uiszczać czynsz w wysokości 3.400,0 zł brutto, zaś pozostałe warunki odpowiadały warunkom najmu określonym umową z 26 stycznia 2011 roku.

Dowód:

- umowa najmu z załącznikiem, k. 8-9;

Sprawy księgowe dotyczące opisanego wyżej lokalu prowadziła teściowa powoda – H. C..

Powód nie zarabiał na transmisji przesyłu energii elektrycznej. Był swego rodzaju pośrednikiem pomiędzy dostawcą energii a najemcami, bowiem to na niego wystawiane były wszelkie faktury. Zachęcał najemców, by ci podpisali z dostawcami energii odrębne umowy. Pozwany takich umów nie podpisał.

Dowody:

- zeznania świadka H. C., k. 76-77;

- zeznania powoda, k. 88-89;

B. W. w 2011 roku obciążył pozwanego kosztami energii elektrycznej w ten sposób, że:

- rachunkiem nr (...) zobowiązał pozwanego do zapłaty kwoty 160,00 zł do dnia 14 kwietnia 2011 roku na podstawie faktury (...) sp. z o.o. za energię elektryczną i usługi dystrybucji nr (...) z dnia 1 marca 2011 roku;

- rachunkiem nr (...) zobowiązał pozwanego do zapłaty kwoty 270,00 zł do dnia 14 kwietnia 2011 roku na podstawie faktury (...) sp. z o.o. za energię elektryczną i usługi dystrybucji nr (...) z dnia 1 marca 2011 roku;

- rachunkiem nr (...) zobowiązał pozwanego do zapłaty kwoty 165,40 zł do dnia 15 maja 2011 roku na podstawie faktury (...) sp. z o.o. za energię elektryczną i usługi dystrybucji nr (...) z dnia 1 marca 2011 roku;

- rachunkiem nr (...) zobowiązał pozwanego do zapłaty kwoty 171,68 zł do dnia 14 czerwca 2011 roku na podstawie faktury (...) sp. z o.o. za energię elektryczną i usługi dystrybucji nr (...) z dnia 1 marca 2011 roku;

- rachunkiem nr (...) zobowiązał pozwanego do zapłaty kwoty 164,93 zł do dnia 14 lipca 2011 roku na podstawie faktury (...) sp. z o.o. za energię elektryczną i usługi dystrybucji nr (...) z dnia 1 marca 2011 roku;

- rachunkiem nr (...) zobowiązał pozwanego do zapłaty kwoty 168,38 zł do dnia 16 sierpnia 2011 roku na podstawie faktury (...) sp. z o.o. za energię elektryczną i usługi dystrybucji nr (...) z dnia 1 marca 2011 roku;

- rachunkiem nr (...) zobowiązał pozwanego do zapłaty kwoty 80,97 zł do dnia 18 października 2011 roku na podstawie faktury (...) sp. z o.o. za energię elektryczną i usługi dystrybucji nr (...) z dnia 29 września 2011 roku;

Od marca 2011 roku do kwietnia 2012 roku dostawca energii elektrycznej obliczał wysokość opłat z tego tytułu na podstawie przewidywanych prognoz zużycia energii elektrycznej.

Dowody:

- rachunki, k. 61-64;

- zeznania powoda, k. 88-89;

(...) sp. z o.o. w K. w dniu 04 maja 2012 r. wystawił powodowi fakturę VAT nr (...) na kwotę 39.365,56 zł za energię elektryczną i usługi dystrybucji za okres od dnia 11 marca 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku z terminem zapłaty do dnia 18 maja 2012 roku, biorąc pod uwagę poprzedni stan licznika (sprzed wystawienia prognozy z 01 marca 2011 r.) – 6099 kWh, a wskazanie z okresu poprzedzającego wystawienie faktury – 68439 kWh. Powyższa faktura obejmuje zużycie energii w wysokości 62340 kWh, a także obejmuje należność za świadczone usługi dystrybucji za okres od marca 2011 r. do dnia 04 maja 2012 r.

(...) sp. z o.o. w K. wystawił powodowi fakturę VAT nr (...) z dnia 27 czerwca 2012 roku za energię elektryczną i usługi dystrybucji za okres od dnia 16 maja 2012 roku do dnia 19 czerwca 2012 roku na kwotę 3.375,44 zł.

Przed wystawieniem poszczególnych rachunków pozwany nie żądał od powoda przesyłania konkretnych faktur VAT za energię elektryczną. Po wystawieniu faktury z dnia 4 maja 2012 roku powód z własnej woli zaczął dołączać kolejne faktury do rachunków dla najemców, w tym dla pozwanego.

Rozliczanie rachunków poszczególnych lokali odbywało się w ten sposób, że fakturę za prąd od dostawcy energii elektrycznej otrzymywał powód, następnie z najemcami ustalano stan podliczników w dniu odczytu oraz ustalano generalną wartość porównując do odczytów za poprzedni okres. Do tego dodawano stan podlicznika za części wspólne, tj. oświetlenie, alarmy.

Zdarzały się różnice między wskazaniem licznika głównego a sumarycznym wskazaniem podliczników. Różnica ta zależała od wysokości zużycia na liczniku głównym, co powodowało konieczność obliczenia wskaźnika tolerancji podliczników, a później tym wskaźnikiem w stosunku do zużycia ogólnego danego wynajmującego doliczano otrzymaną wartość. Wskaźnik tolerancji obliczano w ten sposób, że uwzględniano zużycie z faktury, odejmowano od tego sumaryczne zużycie wynikające z wszystkich podliczników podzielone przez zużycie z wszystkich podliczników, a następnie otrzymany wynik mnożono razy 100%.

Dowody:

- faktura VAT nr (...) z dnia 4 maja 2012 roku, k. 13;
- faktura VAT nr (...) z dnia 27 czerwca 2012 roku, k. 15-16;
- zeznania świadka H. C., k. 76-77;

Pozwanego obciążono rachunkiem nr (...), wystawionym na podstawie faktury (...) sp. z o.o. nr (...) za energię elektryczną i usługi dystrybucji z dnia 22 maja 2012 roku, na kwotę 1.695,20 zł z terminem zapłaty wyznaczonym na dzień 5 czerwca 2012 roku.

M. S. (1) obciążono również rachunkiem nr (...), wystawionym na podstawie faktury (...) sp. z o.o. nr (...) za energię elektryczną i usługi dystrybucji z dnia 4 maja 2012 roku, na kwotę 25.498,75 zł z terminem zapłaty wyznaczonym na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Pozwanego nadto obciążono rachunkiem nr (...), wystawionym na podstawie faktury (...) sp. z o.o. nr (...) za energię elektryczną i usługi dystrybucji z dnia 27 czerwca 2012 roku, na kwotę 2.734,10 zł z terminem zapłaty wyznaczonym na dzień 11 lipca 2012 roku.

Dowody:

- rachunek nr (...) z dnia 28 maja 2012 roku, k. 14b;
- rachunek nr (...) z dnia 9 czerwca 2012 roku, k. 12;
- rachunek nr (...) z dnia 6 lipca 2012 roku, k. 14;
- załącznik do rachunku nr (...), k. 60;

W okresie spornym prócz lokalu pozwanego i lokalu M. K. istniała także szwalnia, która istniała do początku marca 2012 roku.

Powód wystawił właścicielowi szwalni rachunek nr (...) na kwotę 2.515,64 zł w związku z fakturą VAT nr (...) z dnia 13 maja 2012 roku.

Wynajmującemu pub także wystawiono rachunek – nr (...) – na kwotę 9.363,41 zł.

Dowody:

- rachunek nr (...); (...), k. 83,84;

Pismem z dnia 25 czerwca 2012 roku pozwany wraz z drugim najemcą innego lokalu powoda położonego w tym samym budynku – M. K. odmówił zapłaty łącznej kwoty 34.862,16 zł, jako kwoty niesłusznie naliczonej. Pozwany podniósł w piśmie m.in., iż za okres od 11 marca 2012 roku do 30 kwietnia 2012 roku wskazany w fakturze zużył ponad 1000 krotnie więcej energii niż w podobnych okresach wcześniejszej działalności, zaś instalacja elektryczna w budynku została wykonana wadliwie, a pozwany zobowiązany jest ponosić koszty nieswoich błędów.

Dowód:

- oświadczenie pozwanego z dnia 25 czerwca 2012 roku, k. 17-18;

Rozliczenie energii elektrycznej za okres od dnia 19 czerwca 2012 roku do dnia 24 lipca 2012 roku wynikający z faktury VAT nr (...) z dnia 30 lipca 2012 roku odbywało się w ten sposób, iż do ustalenia stopnia zużycia energii przez pozwanego, mnożono wykazaną ilość licznika wspólnego przez współczynnik 80,2 %, obliczony biorąc pod uwagę udział lokalu wynajmowanego przez pozwanego do pozostałej powierzchni wszystkich lokali oraz części wspólnych, i ustaloną w ten sposób kwotą obciążano pozwanego.

Dowód:

- rozliczenie energii elektrycznej, k. 31;

B. W. chcąc potwierdzić prawidłowość działania licznika energii elektrycznej zamontowanego w swym budynku, na podstawie którego ustalano zażycie, przekazał go dostawcy energii elektrycznej celem jego zbadania. Licznik został zdjęty i przekazany do Wydziału Gospodarki Licznikami N.do sprawdzenia. Wg przeprowadzonego badania w dniu 22 maja 2012 roku wskazania licznika okazały się rzetelne i mógł on być stosowany do rozliczeń, jako że pozytywnie przeszedł zarówno sprawdzanie wstępne jak i ostateczne oraz dokładność wskazań. Nie stwierdzono uszkodzeń mechanicznych.

Różnica pomiędzy wskazaniami na liczniku głównym i podlicznikami wynika z tego, że pozostałe liczniki mają swój dopuszczalny błąd własny. Liczniki klasy drugiej mają dopuszczalny błąd 2,5 %, a klasy pierwszej 1%. Sprawdzany licznik był licznikiem klasy drugiej.

Świadectwem, że licznik jest dobry jest sama plomba, która w przesłanym liczniku była nienaruszona. Plomba nakładana jest w zakładzie elektrycznym. Legalizacja jest dokonywana co 15 lat i polega na tym, że na początku następuje wzorcowanie licznika, a następnie w obecności pracownika urzędu miar następuje odbiór licznika. Po sprawdzeniu, że wszystko jest dobrze następuje założenie plomby legalizacyjnej.

Dowody:

- protokół nr (...) badania licznika energii elektrycznej, k. 19;

- zeznania świadka A. S., k. 75;

Powód zlecił wykonawcy instalacji elektrycznej w jego budynku tj. T. B. wykonanie „opinii technicznej”. Zgodnie z jej treścią instalacja ta została wykonana zgodnie z Polskimi Normami i przepisami Budowy Urządzeń Energetycznych, a rozliczenie energii elektrycznej zostało zaprojektowane i wykonane tak, by ogólny pomiar był w złączu kablowym i służył do rozliczenia z zakładem energetycznym, a dla poszczególnych lokali zainstalowano liczniki impulsowe ze stanem zerowym umożliwiające rozliczenie poszczególnych odbiorców. Wg treści ww. dokumentu w czasie adaptacji

parteru i piętra na zlecenie użytkowników zostały dokonane zmiany, zaś w kwietniu 2012 roku inwestor stwierdził uszkodzenie liczników na piętrze wobec czego zabudowano nowe liczniki ze stanem zerowym.

Instalacja została wykonana tak, iż system rozliczeń miał polegać na tym, że główny licznik rozliczeniowy pomiędzy właścicielem obiektu a dostawcą energii miał znajdować się w granicach posesji. Główny licznik był dwu taryfowy – na strefę nocną i dzienną. Obiekt został podzielony na 4 lokale użytkowe, do których projektant przewidział 5 tablic rozdzielczych, a w każdej z nich podlicznik do rozliczania energii. Licznik jest w każdym lokalu. Instalacja na piętrze została poprzerabiana by dostosować ją pod urządzenia, które miały być przeznaczone do działalności pozwanego. Przeróbki w lokalach były w głównej mierze zlecane przez najemców. Pozwany wnioskował o zainstalowanie dwóch przepływowych podgrzewaczy wody.

Liczniki w tablicy nr 4 i 5 są obok siebie. W tablicy nr 4 jest jeszcze mały podlicznik jednofazowy dla urządzeń wspólnych. Na dole są 3 podliczniki. Podliczniki, które są zamontowane w rozdzielni 4 i 5 były i są licznikami dwutaryfowymi i mają dwa liczydła.

Dowody:

- opinia techniczna, k. 20;
- zeznania świadka T. B., k. 73-74;
- zeznania świadka K. W., k. 74-75;
- zeznania powoda, k. 88-89;

W lokalu pozwanego znajdującym się na piętrze budynku powoda codziennie wieczorem i rano spisywane są liczniki. Proceder ten trwa od około roku. Każdego dnia wieczorem wyłączane są wszystkie maszyny przez wyciągnięcie wtyczek z kontaktów, jednak codziennie wykazywane było inne zużycie prądu. W lokalu pozwanego 3 razy były wymieniane liczniki. Były spisywane protokoły i stany liczników.

W dolnym lokalu wynajmowanym przez pozwanego znajdowały się dwa solaria, komputer i sauna, z której rzadko korzystano podobnie jak z klimatyzacji.

Na górnej części znajdują się dwa klimatyzatory włączane latem, w tym jeden który od marca nie działa na stronie siłowej. Są też na górze dwa telewizory, komputer, 5 bieżni, 2 orbitreki oraz bieżnia podciśnieniowa – używana rzadko. Jest także solarium oraz zamontowano przepływowe podgrzewacze wody.

Dowody:

- zeznania świadka M. S. (2), k. 76;
- zeznania powoda, k. 88-89;

Pismem z dnia 13 lipca 2012 roku powód wezwał pozwanego do niezwłocznej zapłaty kwoty 18.435,50 zł tytułem zaległości czynszowych i kwoty 25.498,75 zł tytułem należności za energię elektryczną w terminie 7 dni pod rygorem skierowania powództwa o zapłatę.

Dowód:

- przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 21-22;

Powód zwrócił się do dostawcy energii elektrycznej o wyjaśnienie powstałych rozbieżności w wysokości wystawianych faktur za zużycie energii elektrycznej.

Zgodnie z pismem spółki (...) Sp. z o.o. w N. z dnia 31 stycznia 2013 r. powodowi w dniu 11 marca 2012 roku została wystawiona, na podstawie odczytu szacowanego, faktura VAT nr (...) w wysokości 2.842,90 zł.

Odczyt na dzień rozliczenia, tj. 11 marca 2012 roku wprowadzony został przez pracownika POK-u, a na podstawie podanego odczytu wykonana została korekta (...).

Daty 01.01.2012; 03.01.2012 były szacunkami systemowymi ze względu na zmianę cen.

Faktura (...) była rozliczeniem za okres od 1 sierpnia 2011 roku do dnia 11 marca 2012 roku na podstawie wskazań układu pomiarowego, które zostały wyszacowane przez system, w związku z brakiem dostępu do licznika.

Późniejszy okres, tj. od 11 marca 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku rozliczony został na podstawie stanu rzeczywistego podanego przez odbiorcę na dzień 30 kwietnia 2012 roku.

Odczyt z dnia 27 kwietnia 2012 roku jest odczytem rzeczywistym wykonanym przez pracownika dostawcy energii elektrycznej, natomiast odczyt z dnia 30 kwietnia 2012 roku jest odczytem rzeczywistym, z tym że podanym przez powoda.

Dowody:

- pismo z dnia 31 stycznia 2013 roku, k. 82;

- zeznania powoda, k. 88-89;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Poza sporem jest w niniejszej sprawie kilka elementów.

Przede wszystkim to, że w dniu 26 stycznia 2011 roku oraz w dniu 1 marca 2012 roku zostały zawarte umowy najmu pomiędzy B. W. - wynajmującym a M. S. (1) - najemcą, na podstawie których wynajmujący oddawał najemcy lokal położony w S. przy ulicy (...) w budynku nr (...). Nadto bezsporne było wystawienie przez (...) sp. z o.o. powodowi faktury VAT m. in. o nr (...) z dnia 4 maja 2012 roku na kwotę 39.365,56 zł za energię elektryczną i usługi dystrybucji za okres od dnia 11 marca 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku z terminem zapłaty do dnia 18 maja 2012 roku.

Bezsporne było to, że na podstawie właśnie tej faktury powód obciążył m. in. pozwanego rachunkami na kwotę stanowiącą przedmiot niniejszego sporu.

Bezsporny był sposób ustalania oraz wysokość opłat z tytułu rozliczenia energii elektrycznej za pozostałe okresy, tj. kwoty mające być płatne do 5 czerwca 2012 r. (rachunek (...)) i do 11 lipca 2012 r. (rachunek nr (...)). Pozwany ich nie kwestionował, także nie zaprzeczył, iż je uregulował.

Do Sądu należała zatem ocena zasadności obciążenia pozwanego żadaną pozwem kwotą w zakresie kwoty 25.498,75 zł, przez wzgląd na zaistniałe rozbieżności stron przede wszystkim co do prawidłowości naliczania opłat za energię elektryczną za okres od marca 2011 r. do kwietnia 2012 r., objętych fakturą VAT nr (...) z dnia 4 maja 2012 r.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dołączone przez strony sporu dokumentach w postaci umów najmu, rozliczeń oraz kolejnych faktur i rachunków. Swą wiedzę Sąd uzupełnił o zeznania świadków i zeznania powoda, nie znajdując przesłanek do nie dania im wiary.

Sąd pominął dowód z zeznań pozwanego z racji nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na rozprawę mimo wezwania i uprzedzenia go o skutkach takiego niestawiennictwa. Pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 26 marca 2013 r. doręczył do Sądu zwolnienie L4, jednakże jako nie spełniające wymagań i kryteriów z art. 214¹ k.p.c., zobowiązał pełnomocnika do doręczenia zaświadczenia lekarskiego podpisanego przez lekarza sądowego. Mimo

upływu określonego terminu brak ten nie został uzupełniony, stąd pozwany nie był już wzywany na kolejną rozprawę w dniu 06 czerwca 2013 r.

Istotne dla przedmiotu niniejszego sporu było pismo spółki (...) Sp. z o.o. w N. z dnia 31 stycznia 2013 r., którego treść i okoliczności w nim podniesione nie zostały przez żadną ze stron sporu zakwestionowane, co z kolei umożliwiło Sądowi dokonanie ostatecznej analizy prawidłowości obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty kwoty dochodzonej niniejszym pozwem.

Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z przepisu tego wynika zatem, iż pozwany był zobowiązany do terminowego uiszczania czynszu w umówionej wysokości na rzecz strony powodowej, a także pozostałych opłat związanych z użytkowaniem lokali, w szczególności opłat za media. Mimo tego obowiązku pozwany nie uiszczał należności, w szczególności opłat za zużytą energię elektryczną.

Przy ustaleniu ww. kwestii pomocne są postanowienia umów wiążących strony. Najistotniejsze znaczenie dla procesu ma treść § 6 ust. 2, który stanowi m. in., że opłaty energię elektryczną najemca miał regulować na podstawie odrębnych rachunków zgodnie z zawartymi przez najemcę umowami, a w przypadku braku możliwości zawarcia odrębnych umów przez najemcę powyższe opłaty miały być naliczane wg wskazań podliczników lub wg określonego przez wynajmującego ryczałtowego zużycia mediów.

Na wstępie należy wskazać, iż od marca 2011 roku do kwietnia 2012 roku dostawca energii elektrycznej obliczał wysokość opłat z tytułu energii elektrycznej wyłącznie na podstawie przewidywanych prognoz zużycia energii elektrycznej, nie opierając się na wskazaniach licznika, bowiem dopiero w marcu 2012 roku odczytano z licznika rzeczywiste zużycie energii elektrycznej, co miało stanowić wyjaśnienie dla faktury VAT diametralnie wyższej, aniżeli faktury dotychczas wystawiane przez (...) Sp. z o.o. w K. (dalej T.).

W oparciu o zacytowany wyżej zapis, a także poniesioną wyżej okoliczność, Sąd dokonał analizy powództwa pod kątem wysokości, w jakiej było ono zasadne.

W przedmiocie kwot mających być płatnymi do dnia 5 czerwca 2012 r. (objętej rachunkiem (...)) i do dnia 11 lipca 2012 r. (objętej rachunkiem nr (...)), Sąd uznał, że pozwany co prawda wnosił o oddalenie powództwa, jednakże argumenty podnoszone w treści sprzeciwu oraz w dalszych oświadczeniach składanych w toku procesu dotyczyły prawidłowości naliczania opłat za energię elektryczną za okres od marca 2011 r. do kwietnia 2012 r., objętych fakturą VAT nr (...). Nie kwestionowano natomiast podstaw prawnych oraz prawidłowości wystawienia ww. późniejszych rachunków, a także zasadności kwot z nich wynikających, stąd mając na uwadze treść umowy, dotychczasowy przebieg jej realizacji i fakt wcześniejszego uiszczania opłat z tym związanych Sąd stanął na stanowisku, że kwestia ta, jako nie budząca sporu, świadczy o zasadności powództwa w tym zakresie.

Odnośnie należności objętej rachunkiem nr (...) z dnia 09 czerwca 2012 r., płatnym do dnia 30 czerwca 2012 r.

Tytułem wstępu do tych rozważań należy wskazać, iż powód niewątpliwie otrzymując fakturę VAT od T., po jej stosunkowym obliczeniu dla każdego z najemców, jak to miało miejsce wcześniej, wystawiał im rachunki na odpowiednią kwotę, odpowiadającą rzeczywistemu zużyciu energii przez danego najemcę.

Podkreślić należy, że pozwany nie zawarł odrębnej umowy z dostawcą energii, w związku z czym opłaty miały być naliczane albo wg wskazań podliczników albo według określonego przez wynajmującego ryczałtowego zużycia mediów. Do akt sprawy nie dołączono wskazań podliczników ze spornego okresu, zatem Sąd przyjął, że rozliczenie za ten okres zostało ustalone według określonego przez wynajmującego ryczałtowego zużycia mediów, które powód oznaczył w stosunku do lokali pozwanego na 80,2 %.

W związku z podanym wyżej sposobem ustalenia odpłatności za energię elektryczną, zbędna jest analiza niniejszej sprawy pod kątem ewentualnej awaryjności podliczników, bowiem, co wynika z poczynionych ustaleń faktycznych ich

wskazań niejako nie brano pod uwagę, przy obciążaniu pozwanego odpłatnością za energię elektryczną, a przynajmniej dokumentu takiego nie dołączono do akt sprawy. Ww. założenie uzasadnione jest tym bardziej tym, że licznik główny był sprawny, działał prawidłowo i bez zarzutu, a ewentualny błąd, był błędem dopuszczalnym, co wynika z dokumentu kontroli licznika głównego i zeznań osoby to dokonującej.

Nie bez znaczenia jest fakt, iż w dniu 01 marca 2012 r., zatem już po awariach dotyczących działań podliczników, strony zawarły kolejną umowę najmu, z terminem jej obowiązywania odnośnie regulowania należności od dnia 15 marca 2012 r., zatem już w końcowej fazie okresu, za który została wystawiona kwestionowana faktura. W umowie tej nie ma żadnych informacji co do zmiany, czy też uwag co do dotychczasowego sposobu dokonywanych rozliczeń, m. in. za energię elektryczną. Zapis z § 6 ust 2 umowy, jest tej samej treści w każdej z nich, czyli przyjęcie metody m. in. ryczałtowego sposobu obliczania satysfakcjonował pozwanego. Tym samym Sąd stanął na stanowisku, że argumentacja pozwanego w tym zakresie miała na celu jedynie przerzucenie badania istoty sprawy na okoliczności nie mające wpływu na jej rozstrzygnięcie.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także ustalony sposób obliczania należności z tego tytułu przy zastosowaniu określonego przez wynajmującego ryczałtu w wysokości 80,2 % dokonano obliczeń uwzględniając kwotę wynikającą z faktury VAT nr (...) z dnia 4 maja 2012 roku, a także kwotę z rachunku nr (...) wystawionego właścicielowi szwalni, który także w budynku powoda wynajmował lokal.

Od kwoty 39.365,56 zł wynikającej z ww. faktury VAT odjęto kwotę 2.515,64 zł, stanowiącą kwotę wynikającą z rachunku wystawionego właścicielowi szwalni. Od otrzymanej w ten sposób kwoty, przy uwzględnieniu wysokości ryczałtu, tj. 80,2 %, ustalono kwotę 29.553,64 zł, co w istocie stanowi sumę, jaką pozwany jest dłużny powodowi z tytułu opłat za dostarczoną energię elektryczną za sporny okres. Co prawda tak obliczona kwota jest kwotą przewyższającą żadaną kwotę z tytułu rachunku nr (...) o 4.000 zł, jednakże Sąd będąc związany treścią pozwu w oparciu o treść art. 321 § 1 k.p.c., przyjął kwotę wskazaną w pozwie za ten okres.

Co prawda powyższa dysproporcja jest znaczna i zauważalna, jednakże z tego względu, iż do akt nie dołączono żadnego ze wskazań podliczników, Sąd mając na uwadze treść art. 6 k.c., a także treść art. 231 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. uwzględnił ww. sposób obliczania należności wychodząc także z założenia, iż pozwany niewątpliwie korzystał z lokalu powoda, z czym związany był pobór energii elektrycznej, dość znaczny, biorąc pod uwagę specyfikę prowadzonej przez niego działalności.

Orzeczenie o obciążeniu pozwanego kosztami procesu wynika z przepisu art. 98 § 1 k.p.c., bowiem, jako przegrywający, obowiązany jest zwrócić na żądanie powoda koszty niezbędne do celowego dochodzenia jego praw, na które złożyły się koszty opłaty sądowej od pozwu w wysokości 1.427 zł, koszty zastępstwa prawnego w wysokości 2.400 zł, koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, jak również koszty związane z zabezpieczeniem powództwa w kwocie 692,80 zł.

W tym względzie, w oparciu o powyższe, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.