

Sygn. akt IV GC 971/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział IV Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Ucińska

Protokolant: Agnieszka Terlecka

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Zakładom (...) sp. z o.o. z siedzibą w J.

o zapłatę 14.429,99 zł

I. zasądza od strony pozwanej Zakładów (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 8.349,87 zł (osiem tysięcy trzysta czterdzieści dziewięć złotych 87/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 18 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 797,71 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IV GC 971/15

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od strony pozwanej Zakładów (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. kwoty 14.429,99 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 6.080,12 zł od dnia 31 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.990,07 zł od dnia 18 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.359,80 zł od dnia 18 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem opłat za dostawę energii cieplnej (centralne ogrzewanie) za okres od 01.01.2010r. do 28.07.2012r. Podała, że powyższe należności stanowią różnicę pomiędzy kwotą zaliczek wpłaconych przez stronę pozwaną w związku z dostawą energii cieplnej a kosztem faktycznego jej zużycia. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu ( uzasadnienie pozwu, k. 3-6).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu uwzględnił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana Zakłady (...) sp. z o.o. z siedzibą w J. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. Zakwestionowała otrzymane rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania zarzucając, że zostało ono sporządzone z naruszeniem zasady proporcjonalności do wysokości udziałów w najmowanej nieruchomości. Nadto podniosła zarzut przedawnienia roszczenia ( uzasadnienie sprzeciwu, k. 81-84).

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

W dniu 1 października 2008 r. strona powodowa Gmina W. ( wynajmujący) zawarła ze stroną pozwaną - Zakładami (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. ( najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynkach przy ul. (...) i ul. (...) we W., stanowiących własność strony powodowej o łącznej powierzchni użytkowej 188,38 m<sup>2</sup>. Część lokalu o powierzchni 71,09 m<sup>2</sup> usytuowana była w budynku przy ul. (...), natomiast pozostała część lokalu o powierzchni 117,29 m<sup>2</sup> znajdowała się w budynku przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas określony od dnia 28 lipca 2008 r. do dnia 28 lipca 2012 r. Lokal został wydany stronie pozwanej w lipcu 2008 r., a z czynności sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. W budynkach tych istniała wspólnota mieszkaniowa (§ 1 ust. 2 umowy).

**dowód** : umowa najmu lokalu użytkowego nr (...) z dnia 1 października 2008 r., k. 23-29,

protokół zdawczo-odbiorczy, k. 30-32.

Przed zawarciem powyższej umowy, strony pozostawały we wcześniejszym stosunku zobowiązaniowym z tytułu umowy najmu przedmiotowego lokalu, która została zawarta w dniu 28 lipca 2003 r. i obowiązywała do dnia do dnia 27 lipca 2008 r.

**dowód** : umowa najmu lokalu użytkowego nr (...) z dnia 28 lipca 2003 r., k. 15 – 20,

protokół zdawczo-odbiorczy, k. 21 – 22.

Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy, strona pozwana zobowiązana była do ponoszenia w wyznaczonych terminach, oprócz czynszu najmu, opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu oraz z części wspólnych nieruchomości w postaci opłat eksploatacyjnych. Stosownie do § 5 ust. 4 umowy najmu, najemca zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą energię ciepłą i przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy wynajmującemu, zaś do czasu przedłożenia tej umowy lub w razie braku możliwości jej zawarcia, najemca miał ponosić opłaty ustalone przez wynajmującego, płatne zgodnie z fakturami wystawionymi przez wynajmującego, które podlegały rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego.

**dowód** : umowa najmu lokalu użytkowego nr (...) z dnia 1 października 2008 r., k. 23-29.

W okresie obowiązywania umowy najmu strona pozwana nie zawarła indywidualnej umowy z dostawcą energii cieplnej.

Obciążanie strony pozwanej należnościami z tytułu zużycia energii cieplnej następowało na podstawie rozliczeń wykonywanych i przekazywanych stronie powodowej przez zarządcę nieruchomości przy ul. (...) tj. - (...) Sp. z o.o., który reprezentuje istniejącą pod tym adresem Wspólnotę Mieszkaniową. Powyższych rozliczeń zarządca dokonał w oparciu o faktury VAT otrzymane od dostawcy ciepła - firmy (...) sp. z o.o. Strona powodowa mogła dokonać końcowych rozliczeń (względem najemców lokali będących własnością strony powodowej) dopiero po otrzymaniu od zarządcy nieruchomości zestawień informujących o przypadających na nią, jako reprezentanta lokali niewyodrębnionych w budynku, kosztach zużycia energii cieplnej. Dane dotyczące kosztów centralnego ogrzewania za okres od 2010 – 2012, strona powodowa otrzymała od zarządcy mailem z dnia 9 maja 2012 r. (rozliczenie mediów za lata 2008- 2011) oraz mailem z dnia 4 kwietnia 2013 r. (rozliczenie mediów za rok 2012 r.).

**dowód** : e-maile z dnia 09.05.2012 r. oraz z dnia 04.04.2013 r. k.33-34,

zeznania świadka P. G., nagranie z dnia 24.02.2016 r.,

zeznania świadka W. K., nagranie z dnia 24.02.2016 r.

Na podstawie przekazanych zestawień, obejmujących poszczególne lata oraz bilansu ciepłego sporządzonego dla węzła ciepłego usytuowanego w nieruchomości przy ul. (...), energia rozprowadzana z węzła ciepłego znajdującego się w nieruchomości przy ul. (...) służyła do ogrzania lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach przy ul. (...). Strona powodowa dokonała rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z poszczególnymi najemcami, w tym ze stroną pozwaną.

**dowód** : zawiadomienia o rozliczeniu ziemnej wody i ścieków, wywozu nieczystości oraz centralnego ogrzewania nieruchomości przy ul. (...) we W. za 2010 r., 2011 i 2012 r. , k. 35-41.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wobec strony pozwanej nastąpiło na podstawie danych zawartych w bilansie ciepłym, z uwzględnieniem powierzchni grzewczej, i wyliczenia stosunku mocy ciepłej dla lokalu użytkowego wynajmowanego przez stronę pozwaną wynoszącej 21.622 W do ogólnej mocy ciepłej dla nieruchomości (...)

45 - 86.517 W. Na powyższą wartość składają się: lokale mieszkalne przy ul. (...) – 145 W oraz lokale użytkowe: (...) - 21. (...), (...) - 25.750 W. W ten sposób procentowy udział strony pozwanej w kosztach zużycia energii ciepłej wyniósł 25 %. Wyliczenie zostało oparte na następującym wzorze:  $21.622 \text{ W} \times 100\% / 86.517 \text{ W} = 24,99\%$  ( ok. 25% ).

Koszt zużycia energii ciepłej w budynku przy ul. (...) za 2010 r., którym strona powodowa została obciążona przez zarządcę, wyniósł 40.325,14 zł. Przy przyjęciu

25 % udziału strony pozwanej w powyższych kosztach i po odliczeniu wpłaconych przez nią zaliczek w kwocie 4001,16 zł, winna ona uiścić na rzecz strony powodowej kwotę 6080,12 zł, o czym strona powodowa zawiadomiła stronę pozwaną pismem z dnia 05 grudnia 2013 r.

Z tego tytułu strona powodowa obciążyła pozwaną korygującą faktura VAT nr (...) z dnia 13.12.2013 r. z terminem płatności do dnia 30.12.2013 r.

**dowód** : zawiadomienie o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. z dnia 5.12.2013 r., k. 43,

korygująca faktura VAT nr (...) z dnia 13.12.2013 r., k.42.

Koszt zużycia energii ciepłej w budynku przy ul. (...) za 2011 r., którym zarządca obciążył stronę powodową, wyniósł 36.020,93 zł. Przy przyjęciu 25 % udziału strony pozwanej w powyższych kosztach i po odliczeniu wpłaconych przez nią zaliczek

w kwocie 4001,16 zł, winna ona uiścić na rzecz strony powodowej kwotę 5004,07 zł, o czym strona powodowa zawiadomiła stronę pozwaną pismem z dnia 20 maja 2014 r. Z tego tytułu strona powodowa obciążyła pozwaną korygującą fakturą VAT nr (...) z dnia 03.06.2014 r. , której termin zapłaty upłynął bezskutecznie w dniu 17.06.2014 r.

**dowód** : zawiadomienie o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011r., k. 45,

korygująca faktury VAT nr (...) z dnia 03.06.2014 r., k.44.

Koszt zużycia energii ciepłej w budynku przy ul. (...) za 2012 r., którym zarządca obciążył stronę powodową, wyniósł 39.704,14 zł, przy przyjęciu: 25 % udziału strony pozwanej w powyższych kosztach, korzystaniu przez stronę pozwaną z lokalu przez 210 dni tj. do dnia 28.07.2012 r. i po odliczeniu wpłaconych przez nią za ten rok zaliczek

w kwocie 2.320,59 zł. Winna ona zatem uiścić na rzecz strony powodowej kwotę 3.374,68 zł, o czym strona powodowa zawiadomiła pozwaną pismem z dnia 20 maja 2014 r. Z tego tytułu powódka wystawiła pozwanej korygującą fakturę VAT nr (...) z dnia 03.06.2014 r. Termin zapłaty z powyższej faktury upłynął bezskutecznie w dniu 17.06.2014 r.

**dowód** : kopia zawiadomienia o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za okres

od 01.01.2012 r. do 28.07.2012 r., k. 47,

korygująca faktura VAT nr (...) z dnia 03.06.2014 r., k. 46.

Łączna kwota zadłużenia strony pozwanej z tytułu opłat za dostawy energii cieplnej w latach 2010-2012 została pomniejszona o istniejącą nadpłatę z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków w wysokości 24,84 zł i wynosi 14.429,99 zł. Nadpłaty te zostały ujęte w następujących fakturach VAT nr:

FK/00014/06/2014/ADk/l, FK/00016/06/2014/ (...), FK/00016/06/2014/ (...), FK/00017/06/2014/ (...), FK/00018/06/2014/ (...), FK/00019/06/2014/ (...), FK/00021/06/2014/ (...), FK/00022/06/2014/ (...), FK/00023/06/2014/ (...), FK/00024/06/2014/ (...), FK/00025/06/2014/ (...), FK/00026/06/2014/ (...).

**dowód** : kopie korygujących faktury VAT nr (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00015/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00016/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00017/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00018/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00019/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00021/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00022/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00023/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00024/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00025/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r., nr FK/00026/06/2014/ (...) z dnia 03.06.2014 r. k. 44-50.

W piśmie z dnia 13 stycznia 2014 r. strona pozwana zakwestionowała zasadność dokonanych przez stronę powodową rozliczeń z tytułu zużycia energii cieplnej. Do poszczególnych jej zarzutów strona powodowa odniosła się w korespondencji z dnia 28.01.2014 r., 12 sierpnia 2014 r. i 22 grudnia 2014 r. Strona pozwana nie uiściła wymaganych należności, do zapłaty których była zobowiązana, co skutkowało wezwaniem jej do zapłaty pismem z dnia 21 października 2014 r. Jednakże pozwana nie uczyniła zadość wezwaniu.

**dowód** : pismo strona pozwanej z dnia 13 stycznia 2014 r., k. 60,

pismo strona powodowej z dnia 28 stycznia 2014 r., k. 61,

pismo strona pozwanej z dnia 21 lutego 2014 r., k. 62,

pismo strona pozwanej z dnia 07 kwietnia 2014 r., k.63,

pismo strona powodowej z dnia 12 sierpnia 2014 r., k. 64,

pismo strona pozwanej z dnia 28 sierpnia 2014 r., k. 65 - 66,

pismo strona pozwanej z dnia 05 listopada 2014 r., k. 67,

pismo strona powodowej z dnia 22 grudnia 2014 r., k. 68 – 69,

wezwanie do zapłaty z dnia 21 października 2014 r. wraz z potwierdzeniem

odbioru, k. 74-75.

Budynki mieszczące się pod adresem przy ul. (...) są ogrzewane

z jednego węzła ciepłego usytuowanego w budynku przy ul. (...). W budynku przy ul. (...) również istnieje Wspólnota Mieszkaniowa, którą z kolei reprezentuje zarządca działający pod firmą (...) sp. z o.o. W związku z tym, że wskazane wyżej nieruchomości są ogrzewane energią pochodzącą z jednego węzła ciepłego, podział kosztów ciepła na poszczególnych odbiorców (wspólnoty mieszkaniowe istniejące w budynkach przy ul. (...)) wymagał sporządzenia dla tych nieruchomości wspólnego bilansu ciepłego. Ponieważ węzeł ciepły znajduje się w budynku przy ul. (...), bilans ciepły został ustalony przez zarządcę nieruchomości wspólnej tego budynku tj. firmę (...) sp. z o.o. Przedmiotowy dokument sporządzony został na podstawie projektu technicznego „Podział kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania dostarczanego z węzła ciepłego przy ul. (...) we W. na poszczególnych odbiorców” wykonanego w listopadzie 2004 r. przez pana A. T.. Celem tego opracowania było oszacowanie zapotrzebowania mocy cieplnej dla nieruchomości wchodzących w skład wspólnego węzła ciepłego (w tym dla lokali mieszkalnych oraz poszczególnych lokali użytkowych), a na tej podstawie ustalenie zasad podziału kosztów związanych ze zużyciem energii cieplnej. Zawarte w projekcie wyliczenia co do mocy cieplnej potrzebnej do ogrzania lokali mieszkalnych oraz poszczególnych lokali użytkowych mieszczących się w budynkach przy ul. (...) zostały wprost inkorporowane do bilansu ciepłego ustalonego przez zarządcę. Przy wyliczaniu mocy cieplnej był brany pod uwagę parametr powierzchni grzewczej lokali, a samo rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

w budynkach wchodzących w skład wspólnego węzła ciepłego opierało się na ustaleniu stosunku mocy cieplnej dla lokalu względem ogólnej mocy cieplnej dla budynku i określeniu w ten sposób procentowego udziału danego lokalu w kosztach zużycia energii cieplnej. Bilans energetyczny opracowany na sezon grzewczy 2004/2005 przez zarządcę budynku przy ul. (...) – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. stanowił podstawę rozliczeń ciepła w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Bilans ten stanowił wyłączną podstawę dokonywania rozliczeń kosztów ogrzewania, począwszy od sezonu grzewczego 2004/2005 do chwili obecnej. Strona pozwana, użytkując lokal już w 2004r. była rozliczana na podstawie tego samego bilansu, a wcześniejszego sposobu rozliczeń nie kwestionowała. Zgodnie z powyższym bilansem wartość zapotrzebowania na ciepło dla lokalu pozwanej została ustalona w wysokości (...), co stanowi 25% zapotrzebowania dla całego budynku (...) 45.

**dowód** : bilans ciepły dla węzła ciepłego ul (...) obowiązujący od 01.10.2005 r.,  
k. 41, kopia projektu technicznego „(...) ul. (...) we W. na poszczególnych odbiorców”, k. 113-117,

zeznania świadka P. G., nagranie z dnia 24.02.2016 r.

zeznania świadka W. K., nagranie z dnia 24.02.2016 r.

Metoda rozliczania kosztów centralnego ogrzewania tj. na podstawie sporządzonego bilansu ciepła, w oparciu o współczynnik procentowy udziału w kosztach dostawy ciepła, został uzgodniony, przyjęty i zastosowany w rozliczaniu tych kosztów przez zarządców nieruchomości względem wszystkich członków Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. (...). Strona powodowa, jako jeden z członków ww. Wspólnot Mieszkaniowych, dostosowała się do przyjętych w tym zakresie rozwiązań. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) nie posiadała i nie posiada regulaminu rozliczania mediów dla lokali położonych w przedmiotowej nieruchomości, którego ustanowienie wymaga podjęcia przez wspólnotę stosownej uchwały.

**dowód** : zeznania świadka P. G., nagranie z dnia 24.02.2016 r.

zeznania świadka W. K., nagranie z dnia 24.02.2016 r.

Podstawę obciążenia strony powodowej kosztami centralnego ogrzewania za okres od 2010 r. do 2012 r., jakie poniosła w związku z dostawą ciepła do lokalu wynajmowanego przez pozwaną i sposób wyliczenia należności stanowiły faktury VAT wystawione przez dostawcę ciepła (...) sp. z o.o. Opłaty z tytułu zimnej wody i ścieków oraz centralnego ogrzewania za okres od 2010 – 2012 r. strona powodowa uiściła na rzecz (...) Sp. z o.o.

**dowód** : faktury VAT, k. 142-179,

rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i wody za rok 2010, 2011 i 2012 r., k. 118, 121, k. 124,

potwierdzenia przelewów, k 119 – 120, 122-123, k. 125-126.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, a nadto z faktur Vat, z wezwań do zapłaty, a także zeznań świadków: P. G. i W. K.. Zeznania świadków w/w zasługiwały na wiarę, albowiem były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniające, znajdując tym samym potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach z dokumentów oraz odzwierciedlenie w ustaleniach faktycznych poczynionych w sprawie. Świadkowie zgodnie potwierdzili zasady rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej do budynku wynajmowanego przez pozwaną za okres od 2010 r. do 2012 r. , stosowaną w tym celu metodę i zasady rozliczeń. Autentyczność powołanych wyżej dowodów z dokumentów nie wzbudzała wątpliwości Sądu dlatego też, zostały uznane za wiarygodne i poczyniono na ich podstawie ustalenia faktyczne stosowne do dyspozycji art. 244 kpc i 245 k.p.c. Pozostałe wnioski dowodowe Sąd oddalił, jako zbędne dla rozstrzygnięcia.

### **Sąd zważył:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Strona powodowa Gmina W. dochodziła od pozwanego najemcy Zakładów (...) sp. z o.o., na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 28.07.2003r., zapłaty należności w kwocie 14.429,99 zł z tytułu opłat za dostawę energii cieplnej (centralne ogrzewanie) za okres od dnia 01.01.2010r. do dnia 28.07.2012r. Wskazała, że powyższe należności stanowią różnicę pomiędzy kwotą zaliczek wpłaconych przez pozwaną w związku z dostawą energii cieplnej a kosztem jej faktycznego zużycia.

W uzasadnieniu podała, że zarządca nieruchomości, reprezentujący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) we W., do której należy wspomniany lokal, przekazał jej zestawienia informujące o przypadających na nią kosztach zużycia energii cieplnej, oparte na fakturach VAT otrzymanych od dostawcy ciepła – firmy (...)

sp. z o.o. (wiadomość email z dnia 09.05.2012r.- rozliczenie za lata 2008-2011 oraz z dnia 04.04.2013r. – rozliczenie za rok 2012r.) W oparciu o te zestawienia strona powodowa obliczyła koszty zużycia energii przypadające na pozwaną. Dokonując tych obliczeń powódka korzystała z danych zawartych w bilansie cieplnym z uwzględnieniem powierzchni grzewczej. Wylczyła, że stosunek mocy cieplnej dla lokalu użytkowanego przez pozwaną wynosi 25% w stosunku do mocy cieplnej całej nieruchomości (...) 45, co odpowiada wartości 21.622 W. Z tego też tytułu wystawiła pozwanej trzy faktury korygujące na kwotę objętą żądaniem pozwu.

Strona pozwana zakwestionowała otrzymane rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania podnosząc, że zostało ono sporządzone z naruszeniem zasady proporcjonalności do wysokości udziałów w najmowanej nieruchomości. Zarzuciła, że dotychczas nie uzyskała odpowiedzi kto, i na jakiej podstawie ustalał „moc zamówioną” na poszczególne kategorie lokali i czy wynajmujący uzgadniał „moc zamówioną” z najemcami lokali. Podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia.

W ocenie Sądu, bezsporna była treść stosunku prawnego łączącego strony w postaci umowy najmu lokalu użytkowego położonego we W. przy ul. (...)

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej. Zgodnie z powyższą umową strona powodowa była uprawniona do obciążania pozwanej kosztami centralnego ogrzewania. Stosownie do § 5 umowy najmu, najemca zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umowy z wyspecjalizowaną jednostką dostarczającą energię ciepłą i przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy wynajmującemu, zaś do czasu przedłożenia tej umowy lub w razie braku możliwości jej zawarcia, najemca miał ponosić opłaty ustalone przez wynajmującego , płatne zgodnie z fakturami wystawionymi przez wynajmującego, które podlegały rozliczeniu po upływie okresu rozliczeniowego.

W świetle w/w zarzutów, kwestią zasadniczą było dokonanie analizy prawidłowości naliczenia opłat za centralne ogrzewania, przy czym ciężar dowodu w tym zakresie obciążał stronę powodową, zgodnie z art. 6 kc.

Kluczowe znaczenie przy ocenie rozczeń strony powodowej miał przepis art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 j.t. ), który reguluje ogóle zasady wyliczania opłat za dostarczanie do odbiorcy paliw lub ciepła oraz zasady rozliczania tych opłat na poszczególnych mieszkańców i użytkowników lokali w budynkach wielomieszkaniowych.

Zgodnie z ust1 w/w artykułu przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Odbiorcą, zgodnie z art.3 pkt 13 ustawy, jest każdy podmiot, który otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym. Należy od razu podkreślić , że właściciel bądź użytkownik lokalu w budynku wielolokalowym nie ma możliwości zawarcia indywidualnej umowy o dostawę ciepła, co jest głównie uwarunkowane względami technicznymi. Przedsiębiorstwo energetyczne ma bowiem obowiązek prowadzić rozliczenia z odbiorcami ciepła na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo –rozliczeniowych zainstalowanych na przyłączach do węzłów cieplnych lub w innych miejscach rozgraniczenia eksploatacji urządzeń i instalacji, natomiast te urządzenia nie są przystosowane do pomiaru ciepła w obrębie danego lokalu. Dodatkowo, w przypadku ciepła pobranego na ogrzewanie pomieszczeń, nie jest możliwe ustalenie dokładnej ilości ciepła zużytego na ogrzewanie konkretnego pomieszczenia w budynku, a ilość tę można jedynie szacować, w szczególności ze względu na właściwości ciepła, które przenika pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami. Sąd Najwyższy, kierując się powyższą argumentacją, przyjął w wyroku z dnia 07 maja 2004r., sygn. akt III CSK 37/04 , iż właściciel lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym nie może żądać zawarcia odrębnej umowy o dostawę ciepła wyłącznie dla jego lokalu. Przedstawione wyżej obiektywne okoliczności przesadzają o tym, że indywidualny użytkownik będzie zazwyczaj rozliczany za zużyte przez niego ciepło przez właściciela lub zarządcę budynku, który zawarł umowę z przedsiębiorstwem energetycznym. To z kolei sprawia, że szczególnie istotna staje się kwestia właściwego uregulowania zasad dokonywania rozliczeń pomiędzy użytkownikami budynku.

W myśl przepisu art. 45a ust. 9 Prawa energetycznego, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego ma obowiązek określenia metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Według art. 45a ust. 10 Prawa energetycznego, wprowadzenie wybranej metody rozliczeń następuje w formie wewnętrznego regulaminu, który podaje się do wiadomości zainteresowanych użytkowników w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. Wybór odpowiedniej metody musi nastąpić spośród metod wymienionych w art. 45a ust. 8 Prawa energetycznego. Stanowi on, że koszty zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i użytkowych winny być rozliczane, stosując metody wykorzystujące: wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności, powierzchnię lub kubaturę tych lokali, natomiast dla wspólnych części budynku wielolokalowego stosuje się metody wykorzystujące powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Powyższy katalog metod ma charakter zamknięty, niemniej jednak w świetle regulacji art 45a ust. 9 pr. en. nie widać przeszkód, aby stosując daną metodą uwzględniać specyfikę konkretnego lokalu przez zastosowanie odpowiednich współczynników korekcyjnych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy oczywisty nasuwa się wniosek, że rozliczanie kosztów energii cieplnej nie może być oparte na zasadzie dowolności, lecz musi nastąpić według ściśle określonych zasad, mających swoje źródło w ustawie. Nie oznacza to jednak, że brak regulaminu może być podstawą do uchylania się od obowiązku zapłaty za pobrane ciepło. W ramach wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...), taki regulamin nigdy

nie obowiązywał, natomiast użytkownicy budynku, w tym strona pozwana, niewątpliwie korzystali z centralnego ogrzewania i powinni z tego tytułu opłaty uiścić. Przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody potwierdziły, że podstawą rozliczeń ciepła

w ramach wspólnoty mieszkaniowej stanowił bilans energetyczny opracowany na sezon grzewczy 2004/2005 przez zarządcę budynku przy ul. (...) – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. Ten z kolei dokument został opracowany na podstawie projektu technicznego „Podział kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania dostarczanego z węzła cieplnego przy ul. (...) we W. na poszczególnych odbiorców”, który został sporządzony w listopadzie 2004r. przez A. T.. Celem tego opracowania było oszacowanie zapotrzebowania mocy cieplnej dla nieruchomości wchodzących w skład wspólnego węzła cieplnego, w tym części mieszkalnej i lokali usługowych. Dowody te wskazują, że powyższy bilans stanowił wyłączną podstawę dokonywania rozliczeń kosztów ogrzewania, począwszy od sezonu grzewczego 2004/2005 do chwili obecnej. To zaś oznacza, że także strona pozwana, która użytkowała lokal już w 2004r. była rozliczana na podstawie tego samego bilansu, a brak jest dowodów, aby kiedykolwiek wcześniej taki sposób rozliczeń był przez nią kwestionowany. Warto nadmienić, że zgodnie z powyższym bilansem wartość zapotrzebowania na ciepło dla lokalu pozwanej została ustalona w wysokości (...), co stanowi 25% zapotrzebowania dla całego budynku (...) 45. Aktualne rozliczenie, które jest przedmiotem sporu

w niniejszej sprawie, operuje dokładnie takim samym stosunkiem procentowym zapotrzebowania na ciepło. Skoro zatem strona pozwana nigdy wcześniej nie kwestionowała rozliczeń z tytułu centralnego ogrzewania, to oznacza, że taki stan rzeczy był przez nią aprobowany. Strona pozwana nie przedstawiła zresztą żadnych dowodów, które mogłyby podważyć wiarygodność sporządzonego bilansu i wykazać, że obciążenie pozwanej kosztami centralnego ogrzewania nastąpiło z naruszeniem zasady proporcjonalności. Przypomnieć należy, iż w świetle regulacji art 45a ust. 9 prawa energetycznego nie widać przeszkód, aby stosując daną metodą rozliczeniową, uwzględniać specyfikę energetyczną konkretnego lokalu przez zastosowanie odpowiednich współczynników korekcyjnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że strona powodowa prawidłowo rozliczyła i udokumentowała koszty energii cieplnej za lata 2010-2012.

W ocenie Sądu, uzasadniony był częściowo zarzut przedawnienia roszczenia.

Wskazać przy tym należy, że należności z tytułu dostaw energii cieplnej mają charakter świadczenia okresowego, do którego należy stosować trzyletni okres przedawnienia przewidziany w art. 118 kc. Stwierdzić należy, iż opłata wyrównawcza, jakkolwiek płatna jest jednorazowo, to powstaje jednak skutek rozliczenia świadczeń okresowych, ponoszonych comiesięcznie przez lokatorów w ramach danego roku, co z kolei powoduje, że nie można charakteru tej opłaty oceniać w oderwaniu od charakteru pierwotnej opłaty. W konsekwencji, za słuszne należało uznać stanowisko, iż w sytuacji gdy pierwotna opłata ma charakter okresowy, to także opłata wyrównawcza ściśle z tą opłatą związana jako będąca naliczaną

w związku ze zbyt małą sumą pobranych zaliczek, winna mieć charakter opłaty okresowej. Sąd podzielił natomiast stanowisko strony pozwanej, że w przypadku, gdy nie został ustanowiony regulamin, o którym mowa w art. 45a ust. 9 i 10 prawa energetycznego, ostateczny termin rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie powinien być ustalony na podstawie art. 30 ust.1 pkt 3 ustawy o własności lokali, tj. nie później niż w pierwszym kwartale roku następującego po okresie obrachunkowym. W tym bowiem terminie zarząd lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, powinien złożyć sprawozdanie z zarządu, której obejmuje rozliczenie wszystkich kosztów związanych z obsługą nieruchomości. W niniejszej sprawie pozew został złożony w dniu 28.01.2015r.,

a zatem roszczenie w zakresie opłat za centralne ogrzewanie za 2010r. były już przedawnione. W tym przypadku okres przedawnienia upłynął z dniem 31 marca 2014r.

Roszczenie w zakresie odsetek znajduje uzasadnienie w treści art. 481 kc.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 659 i nast. kc w związku z art. 45a ustawy Prawo energetyczne, Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8349,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia

18 czerwca 2014r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku,

a w pozostałym zakresie powództwo, jako bezzasadne, oddalił – pkt II.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Strona powodowa wygrała sprawę w 57,86%, co oznacza, że w tym zakresie przysługuje jej zwrot poniesionych kosztów procesu od strony przeciwnej. Strona powodowa poniosła koszty procesu w kwocie 3139 zł, na którą składają się: 722 zł opłaty od pozwu oraz 2417 zł kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Przysługuje jej zatem od pozwanej zwrot kwoty 1816,23 zł stanowiącej 57,86% z kwoty 3139 zł. Jednocześnie strona pozwana wygrała sprawę w 42,14% i w tym zakresie przysługuje jej względem strony powodowej zwrot kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, tj. 42,14% z kwoty 2417 zł, co stanowi kwotę 1018,52 zł. Dokonując wzajemnej kompensaty tychże kosztów, pozwana winna zwrócić stronie powodowej kwotę 797,71 zł.

## ZARZĄDZENIE

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