

Sygn. akt I C 24/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Arkadiusz Ziarko
Protokolant:	stażysta Wioleta Chrapowicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 maja 2014 r. w O.

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w O.

przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. - Oddział w O.

o zapłatę

I oddala powództwo;

II zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Arkadiusz Ziarko

Sygn. akt I C 24/14

UZASADNIENIE

Powód – (...) Sp. z o.o. w O. – wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 1.425,68 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany obciążył go kosztem ogrzewania lokalu o powierzchni 146,2 m², gdy powinien obciążyć go zgodnie z umową z dnia 18 marca 2002 r. jedynie kosztami ogrzewania powierzchni 99,1 m². Wyjaśnił, że pozwany w ocenie powoda winien mu zwrócić opłaty pobrane na poczet kosztów ogrzewania odnośnie powierzchni stanowiącej różnicę pomiędzy ww. powierzchniami. Powód domagał się części roszczenia ograniczając żądanie jedynie do zwrotu nadpłaty z faktury (...) z dnia 5 sierpnia 2011 r. k. 21, wskazując, że podana na fakturze kwota 4.502,84 zł została naliczona jako koszt ogrzewania lokalu o powierzchni 146,2 m², zamiast zostać naliczona od powierzchni 99,1 m² i domagał się zwrotu proporcjonalnie wyliczonej kwoty z tej faktury.

W odpowiedzi na pozew pozwany – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. - Oddział w O. – wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniósł, że faktycznie powód płacił na podstawie faktur zaliczki na poczet kosztów ogrzewania, ale miały one być rozliczane po zakończeniu sezonu grzewczego. W umowie pierwotnie wskazano tę mniejszą powierzchnię jako ogrzewaną, gdyż w pozostałej części lokalu nie było grzejników, co się zmieniło, a fakt zmiany

stwierdzono w piśmie z dnia 31 sierpnia 2006 r. i w związku z czym aneksem z dnia 6 lutego 2007 r. zmieniono umowę. Koszty ogrzewania nadto miały być rozliczane zgodnie ze zużyciem energii cieplnej w budynku. Podniósł także, iż powyższa faktura jedynie w niewielkim stopniu dotyczy kosztów ogrzewania, gdyż w znacznej części należność z faktury stanowi czynsz.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony w dniu 18 marca 2002 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w O. – powód jako najemca, pozwany jako wynajmujący. W umowie strony określiły wysokość czynszu oraz innych kosztów obciążających powoda. W szczególności co do kosztów centralnego ogrzewania zawarto zastrzeżenie, że powód ma je płacić na podstawie faktur wystawianych przez pozwanego „– zaliczkowo wg miesięcznego ryczałtu – ostateczne rozliczenie nastąpi po zakończeniu sezonu grzewczego wg faktycznego zużycia energii cieplnej (powierzchnia ogrzewana wynosi – 99,91m²)” **(dowód: umowa k. 6-9)**

W toku kontroli powyższego lokalu w dniu 31 sierpnia 2006 r. pracownicy pozwanego stwierdzili, że w całym lokalu znajdują grzejniki z instalacji CO, stąd powód będzie obciążany za całą wynajmowaną powierzchnię, co wyjaśniono powodowi w piśmie z tego samego dnia. **(dowód: pismo k. 47)**

Strony w dniu 6 lutego 2007 r. zawarły aneks do powyższej umowy obowiązujący od 1 marca 2007 r., w którym w miejsce powyższego zapisu co do kosztów centralnego ogrzewania zawarto zastrzeżenie, że powód ma je płacić na podstawie faktur wystawianych przez pozwanego „według stawek odpowiadających obciążeniu wynajmującego oraz obowiązujących stawek podatku VAT, rozliczenia zużycia będą następowały zgodnie z rozliczeniem zużycia energii w budynku”. Umowa w tych warunkach od 1 marca 2007 r. nie zawierała zastrzeżenia o ograniczeniu powierzchni ogrzewanej. **(dowód: aneks k. 75-76)**

Faktury VAT nr (...) z dnia 5 sierpnia 2011 r. na kwotę 4.502,84 zł, obejmowała czynsz za najem lokalu w kwocie 3.666,65 zł oraz zaliczkę na poczet kosztów ogrzewania obliczoną od metrażu 146,2 m² w kwocie 836,19 zł.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Sąd dał wiarę dokumentom złożonym przez strony, gdyż ich wiarygodność nie była kwestionowana i nie budzi wątpliwości. Zbędne do rozstrzygnięcia były pozostałe dowody zawnioskowane przez powoda.

Niewątpliwie omyłkowo na potrzeby wyliczenia roszczenia częściowego powód przyjął całą należność z faktury VAT nr (...) z dnia 5 sierpnia 2011 r., domagając się zwrotu kwoty przewyższającej wartość stosunku powierzchni 99,91 do 146,2, co dawało $99,91/146,2 \times 4.502,84 \text{ zł} = 3.077,15 \text{ zł}$, wyliczając różnicę na kwotę 1.425,68 zł dochodzoną pozwem obliczoną od powierzchni 46,29 m². Skoro powyższa faktura obejmowała koszty ogrzewania jedynie w kwocie 836,19 zł, to prawidłowo obliczona proporcja $46,29/146,2 \times 836,19 \text{ zł}$ daje kwotę 264,76 zł i taka jedynie maksymalnie kwota mogłaby – przy uwzględnieniu toku rozumowania powoda – stanowić wartość przedmiotu sporu.

Stwierdzić należy za powodem, że brak podstaw do żądania zwrotu wpłaconej zgodnie z umową zaliczki na poczet kosztów ogrzewania w sierpniu 2011 r., czego w pozwie domagał się powód. Powód mógłby jedynie kwestionować ostateczne rozliczenie konkretnego sezonu grzewczego i domagać się zwrotu nadpłaty wynikającej z takiego rozliczenia, czego jednak nie uczynił w niniejszej sprawie. Podkreślić należy, że ciężar dowodu w tym zakresie obciąża powoda w oparciu o art. 6 Kc wbrew odmiennym twierdzeniom powoda.

Podkreślić należy, że w niniejszej sprawie, jak w wielu analogicznych podmiot zobowiązany do ponoszenia kosztów ogrzewania lokalu w budynkach wielolokalowych pomija podstawowe prawa fizyki, zapominając, że lokal nie jest zawieszony w próżni, a ciepło dostarczane do budynku wykorzystywane do ogrzewania lokali, przeważnie bez większych przeszkód przemieszcza się pomiędzy lokalami, a często nawet poza budynek. Stosowane przegrody

wewnętrzne w celu wyodrębnienia lokali nie stanowią jakiegóż szczególnej izolacji cieplnej, stąd możliwe jest w lokalach nieogrzewanych przy zakręconych grzejnikach utrzymywanie niewiele niższej temperatury kosztem sąsiednich lokali ogrzewanych. Sam fakt zakręcenia, a nawet demontażu grzejników niewiele może zmieniać w kosztach ogrzania całego budynku, jeżeli lokal nieogrzewany nie zostanie odizolowany w zakresie izolacji cieplnej od pozostałych. Tym bardziej dotyczy to jedynie części jakiegóż lokalu. Jedynie skomplikowane wyliczenia dokonane przez biegłego w zakresie instalacji CO mogłyby wyjaśnić, czy i w jakim zakresie nie ogrzewanie poszczególnych pomieszczeń może zmniejszyć koszty ogrzania budynku, a w związku z tym także wynajmowanego lokalu.

Wobec jednoznacznych uzgodnień stron dokonanych w powyższym aneksie z dniem 1 marca 2007 r. odpadła podstawa ograniczenia obciążenia powoda kosztami ogrzewania jedynie w zakresie konkretnie wskazanej w umowie powierzchni, gdyż z tą datą wyeliminowano z umowy zapis „powierzchnia ogrzewana wynosi – 99,91m²”, a roszczenie powoda dotyczy należności z 2011 r. W rezultacie okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu, co do umownego ograniczenia powierzchni ogrzewanej nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Powód wiedział, że płaci za koszty ogrzewania powierzchni 146,2 m², co wynika z treści faktury k. 21 i jego pisma z dnia 11 sierpnia 2006 r. k. 46. W piśmie tym domagał się nawet, żeby go obciążać jedynie kosztami ogrzewania powierzchni 81 m².

Podkreślić należy, że w obecnym stanie prawnym nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej, co wynika z art. 411 pkt 1) Kc.

W tych warunkach wobec braku innych twierdzeń i dowodów w oparciu o powołane przepisy oraz art. 405 i nast. Kc, w szczególności art. 410 Kc, art. 481§1 i 2 Kc powództwo należało oddalić w całości.

Zgodnie z wyrażoną w art. 98§1 kpc zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, pozwanemu jako stronie wygrywającej należy się zwrot całości kosztów procesu od powoda, tj. zwrot kosztów zastępstwa procesowego 180 zł. Pozwany nie udokumentował poniesienia kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, stąd brak było podstaw do zasądzenia jej zwrotu od powoda.

SSR Arkadiusz Ziarko