

Sygn. akt: XVIII C 5734/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w Wydziale XVIII Cywilnym w składzie:

**Przewodniczący: SSR Artur Piotr Wewióra**

protokolant: Michał Frajtek

rozpoznawszy: 8 marca 2017 roku

w Ł. na rozprawie

sprawę z powództwa: J. K., G. K.

przeciwko: (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o: zapłatę i ustalenie

(1) oddała powództwo;

(2) zasądza solidarnie od powodów J. K., G. K. na rzecz pozwanego (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

XVIII C 5734/15

## UZASADNIENIE

### I. *Stanowiska stron.*

Powodowie J. K. i G. K. ostatecznie domagali się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. 605,74 zł tytułem zwrotu wpłaconej połowy wartości noty obciążeniowej 18N z 24 września 2013 roku oraz 82,50 zł za niedostarczoną ciepłą wodę, a także ustalenia niezasadności noty obciążeniowej 18N w całości (k. 109, 00:05:21, k. 110).

Pozwany, reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł o oddalenie powództwa podnosząc jego nieudowodnienie tak co do zasady, jak i wysokości. W szczególności wskazano, że pozwany zarządza nieruchomością, w której zamieszkują powodowie, jako zarządca sądowy. Przyznano omyłkę w rozliczeniu ciepła, ale podkreślono iż nawet przy jej uwzględnieniu i uwzględnieniu wpłaty przez pozwanych połowy wartości noty obciążeniowej 18N z 24 września 2013 roku, i tak nadal to powodowie pozostają dłużni z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Podkreślono, że rozliczanie należności za ciepło ma charakter zaliczkowy. Dodatkowo wskazano, że sprawozdanie z zarządu nieruchomością w 2012 roku zostało złożone Sądowi w sprawie III Ns 414/09 i nie zostało ono zakwestionowane przez współwłaściciela – Miasto Ł..

### II. *Ustalenia faktyczne i ocena dowodów.*

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. jest zarządcą sądowym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). W mieszkaniu numer (...), znajdującym się na tej nieruchomości, zamieszkują małżonkowie J. i G. K., jako jego najemcy. Notą obciążeniową 18N, datowaną na 24 września 2013 roku, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

w Ł. wezwał małżonków do zapłaty 1.046,58 zł tytułem wyrównania opłat za 2012 rok, w tym 487,10 zł za centralne ogrzewanie i 559,48 zł za ciepłą wodę. Małżonkowie uiścili 523,24 zł.

(bezsporne)

Nieruchomość zabudowana jest trzypiętrową kamienicą z oficynami; liczy ponad 20 lokali.

(zestawienia, k. 128 – 142; rzuty, k. 168 – 171)

Sprawozdanie zarządcy sądowego ze sprawowanego zarządu za 2012 rok zostało zatwierdzone.

(bezsporne, nadto zeznania E. S., k. 144, 00:54:09)

Nieruchomość nie ma ustalonego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku.

(bezsporne)

Mimo szeroko zakreślonego przez powodów postępowania dowodowego, nie sposób poczynić dalszych ustaleń, pozwalających na pozytywne ustalenie o zasadności pozwu.

Na powodach spoczywał ciężar wykazania zarówno zasady, jak i wysokości dochodzonego roszczenia (art. 6 k.c.). Powodowie zostali uprzedzeni, że wykazanie twierdzonych przez nich okoliczności, niezbędnych dla uwzględnienia dochodzonego przez nich roszczenia, w szczególności co do rzeczywistej wysokości prawidłowo ustalonych należności z tytułu wyrównania opłat, a więc wysokości dochodzonego roszczenia, wymagać będzie wiadomości specjalnych, co zgodnie z regułami procesu rodzi konieczność powołania przez stronę, na której spoczywa ciężar dowodu (art. 232 zd. I k.p.c.) dowodu z opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.). Owa potrzeba wynika stąd, że powodowie domagają się w istocie zweryfikowania poprawności przeprowadzonej operacji rozliczenia nakładów na ciepło – w postaci centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej – dla całej nieruchomości. Są to zatem czynności, które stanowią jeden z kluczowych elementów sprawowania zarządu nieruchomością. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest trzypiętrową kamienicą z oficynami. Znajduje się w niej ponad 20 lokali mieszkalnych, w tym zmienna w czasie liczba mieszkań opuszczonych. W tej sytuacji rozliczanie nakładów na nieruchomość wymaga wiadomości specjalnych, a w praktyce również wsparcia specjalistycznym oprogramowaniem komputerowym.

Tymczasem mimo udzielanych pouczeń, powodowie wprost oświadczyli, że wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego nie składają (k. 201, 00:01:41)

W tych okolicznościach należało uznać, że powodowie nie sprostali spoczywającemu na nich ciężarowi dowodowemu.

### III. **Ocena roszczenia.**

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (659 § 1 k.c.), co stosuje się odpowiednio do najmu lokali (art. 680 k.c.).

W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (art. 9 ust. 5 u.o.l.1), przez co rozumieć należy opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.l.).

Opłaty uiszczane na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego stanowią koszty zakupu między innymi ciepła, dostarczanego do budynku wielolokalowego (art. 45a ust. 2 p.e.2). Koszty te są rozliczane w opłatach pobieranych od osób zajmujących lokale, przy czym wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła (art. 45a ust. 4 p.e.). Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące, dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

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, względnie powierzchnię lub kubaturę tych lokali (art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. a p.e.). Natomiast dla wspólnych części budynku wielolokalowego do celów odpowiednich wyliczeń uwzględnia się powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali (art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. b p.e.). W części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, do rozliczenia kosztów zakupu ciepła stosuje się metody wykorzystujące wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach, względnie liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu (art. 45a ust. 8 pkt 2 p.e.). Wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła dokonuje właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego 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 (art. 45a ust. 9 p.e.). Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę rozliczania kosztów zakupu ciepła w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom obowiązującym do uiszczania opłat w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania (art. 45a ust. 10 p.e.).

Nie sposób dokonać zweryfikowania zgodności spornych rozliczeń kosztów ciepła z przywołanymi wyżej zasadami bez wiadomości specjalnych. Wykazanie owej nieprawidłowości spoczywało na powodach, jako domagających się zwrotu świadczenia już spełnionego, nadto ustalenia właśnie nieprawidłowości naliczeń. Co również nie jest bez znaczenia przy ocenie rozkładu ciężaru dowodu, powodowie chcą doprowadzić do zakwestionowania prawidłowości rozliczeń ujętych w zatwierdzonym przez Sąd sprawozdaniu z zarządu; tym bardziej zasadnym jest zatem przyjęcie, że muszą owe nieprawidłowości wykazać dowodowo.

Dostrzeżono, że ustawodawca nakłada na właściciela – odpowiednio również zarządcę – budynku wielolokalowego ustalenie regulaminu rozliczeń kosztów ciepła oraz jego podanie do wiadomości zainteresowanych, co wskazuje na konieczność opracowania stosownego dokumentu, którego dla przedmiotowej nieruchomości nie opracowano, to jednak ustawa nie sankcjonuje zaniechania tego obowiązku nieważnością dokonanych naliczeń, a tylko wówczas zasadnym byłoby uwzględnienie powództwa bez stosownej opinii biegłego.

Z tych względów, wobec niewykazania zasadności powództwa, roszczenia procesowe powodów oddalono w całości.

#### IV. **Koszty.**

Powodowie przegrali sprawę w całości.

Na koszty procesu pozwanego złożyło się: 180 zł wynagrodzenia pełnomocnika według stawek minimalnych (art. 98 § 3 w związku z art. 99 k.p.c.). nie złożono dowodu uiszczenia opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez pozwanego, a złożonego w niniejszej sprawie

Powodowie obowiązani są zwrócić pozwanemu całość poniesionych kosztów procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Solidarność tego obowiązku wywiedziono z solidarnej odpowiedzialności powodów za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, będących przedmiotem sporu przy uwzględnieniu, że powodowie dochodzili zapłaty jako wierzyciele solidarni (art. 105 § 2 k.p.c.).

1 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz.U. z 2016 r., poz. 1610).

2 Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (obecny j.t. – Dz.U. z 2017 r., poz. 220, z późn. zm.); odwołania do art. 45a w wersji obowiązującej w 2012 roku.