

**Sygn. akt VI Ga 294/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 10 grudnia 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Sędziowie: SO Anna Harmata

SR del. Marta Zalewska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy M. R. - (...) Ośrodek (...)  
i (...) w R.

przeciwko: K. O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej co do punktu II i IV wyroku Sądu Rejonowego  
w R. V Wydziału Gospodarczego z dnia 1 kwietnia 2015 r., sygn. akt  
V GC 392/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej K. O. na rzecz powoda Gminy M. R. - (...) Ośrodek Sportu i Rekreacji  
w R. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu  
apelacyjnym.

**Sygn. akt VI Ga 294/15**

**Uzasadnienie wyroku z dnia 10.12. 2015 r.**

Pozwem z dnia 17 grudnia 2012 r. powód Gmina M. R. – (...) Ośrodek Sportu i Rekreacji w R. wniósł o zasądzenie od pozwanej K. O. na swoją rzecz kwoty 67.916,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania. Na uzasadnienie pozwu powód podał, że na podstawie trzech odrębnych umów najmu z daty 30 grudnia 2005 r. wynajmował pozwaną lokale na potrzeby prowadzonej przez nią działalności hotelowo – gastronomicznej w R. przy ul. (...) (...) 23 A. Poza umowami najmu strony zawarły również umowy o dostawę mediów z dnia 30 grudnia 2005 r. oraz z dnia 30 listopada 2007r. Powód wskazał, że z tytułu wynajmu lokali wystawił faktury odrębnie dla każdej z wynajmowanych powierzchni, obejmujące zarówno czynsz, jak i opłaty za media liczone za te właśnie powierzchnie, przy czym pozwana nie opłaciła ich w zakresie, którym dotyczyły usług w postaci centralnego ogrzewania i innych z tym związanych. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się należności z tytułu niezapłaconych faktur w części dotyczącej

ogrzewania za okres od kwietnia do grudnia 2011 roku oraz od marca do maja 2012 roku, a ponadto czynsz za okres od marca do maja 2012 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwana przyznała fakt zawarcia pomiędzy stronami umów opisanych w pozwie oraz nie zakwestionowała warunków zawartych w tych umowach, jak i zobowiązań z nich wynikających. Zakwestionowała natomiast wysokość należności wyliczonych przez powoda, w szczególności wysokości opłat należnych z tytułu niezapłaconych faktur za centralne ogrzewanie wskazując, że (...) w sposób niewłaściwy naliczał te kwoty, jak również wysokość czynszu zmienionego aneksem z 2009 r. wraz z doliczeniem do przedmiotu najmu ponad 109 m<sup>2</sup> powierzchni wspólnych. Pozwana podważyła sposób wyliczenia opłat za CO w czasie, gdy nie był zainstalowany podlicznik, który został uruchomiony 1 grudnia 2011 r. do 30 kwietnia 2012 r., czyli w miesiącach zimowych wskazywał zużycie ciepła na poziomie 14.526,16 zł za 5 miesięcy, co daje zużycie w okresie grzewczym na poziomie 2.905,23 zł brutto miesięcznie, a przed jego zamontowaniem (...) pobierał od pozwanej kwoty 5.324,79 zł co miesiąc przez cały rok.

W piśmie procesowym z dnia 14 maja 2013 r. powód wskazał, że przedstawione w pozwie wyliczenie należności z tytułu najmu jest prawidłowe, przy czym przyznał, że pozwana już po wniesieniu pozwu zapłaciła kwoty: w dniu 28.12.2012 r. – 2.047 zł z faktury nr (...), w dniu 17.01.2013 r. – 2.046,69 zł z faktury nr (...), w dniu 28.02.2013 r. – 1.000 zł z faktury nr (...), w dniu 28.03.2013 r. – 1.000 zł z faktury nr (...). Powód zmodyfikował żądanie w zakresie odsetek, tj. w miejsce odsetek od dnia 1.04.2012 r. od kwoty 5.684,58 zł żąda obecnie odsetek od tej samej daty od kwoty 3.684,58 zł. Powód zakwestionował twierdzenia pozwanej o działaniu w błędzie w czasie podpisywania aneksów zwiększających powierzchnię wynajmowaną o tzw. część wspólną.

Sąd na ostatniej VI rozprawie rozpoznał wszystkie wnioski dowodowe zgłoszone przez strony w procesie, w tym dowód z opinii biegłego sądowego, bez wskazania też dowodowych. Pomiął wniosek dowodowy pozwanej o przesłuchanie 2 świadków i strony pozwanej i w dniu 1.04.2015r. pod sygn. V Gc 392/13 ogłosił wyrok, w którym w pkt I umorzył postępowanie co do kwoty 6094,29 zł, w pkt II zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 35990,62 zł z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot, w pkt III oddalił powództwo w pozostałej części i w pkt IV zasądził koszty procesu na rzecz powoda, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

W uzasadnieniu tego wyroku sąd rejonowy ustalił m.in., iż poza umowami najmu strony zawarły umowy o dostawę mediów z 30 grudnia 2005 r. do restauracji (...) i hotelu i z 30 listopada 2007 r. do sali czerwonej. Z tytułu najmu powód wystawił i doręczał pozwanej faktury dla każdej z wynajmowanych powierzchni osobno, zarówno, co do czynszu, jak i opłat za media liczone w stosunku do powierzchni. Powód pierwotnie pozwem dochodził kwoty 67.916,90 zł, ostatecznie po sprecyzowaniu pismem z 27 stycznia 2015 r. – kwoty 61.822,61 zł, w tym z tytułu czynszu 14.885,66 zł, za CO 46.936,95 zł. Pozwana płaciła częściowo faktury, to jest uiściła częściowo czynsz za 2012 r. natomiast nie zapłaciła należności z tytułu CO za objęty żądaniem pozwu część roku 2011 i 2012, jak również nie zapłaciła czynszu za wskazany w pozwie okres od marca do maja 2012 r. w kwocie 14.885,66 zł. Opłaty za CO w 2011 r. zależały od cen dostawcy MPEC. Powód po otrzymaniu faktur od dostawcy płacił należności i refakturował, licząc stosunkowo w zależności od wynajmowanej powierzchni przez poszczególnych najemców. W umowach strony przewidywały możliwość zmiany ceny w zależności od cen stosowanych przez dostawcę. Stawki zmieniały się, powód aktualizował stawki. MPEC wystawiał faktury, (...) refaktury na pozwaną, zgodnie ze współczynnikiem określonym przez dostawcę. W grudniu 2011 r. pozwana zamontowała podliczniki. Pozwana złożyła zarzut potrącenia, zgłaszając do potrącenia nadpłatę z tytułu CO oraz koszty własnych inwestycji, które wykonywała, a które wykraczały poza drobne naprawy i remonty przewidziane w umowie, które miała robić we własnym zakresie. Z uwagi na kwestionowanie sposobu naliczania opłat za CO przez pozwaną i ich wysokości powód powołał dowód z biegłego, do którego to dowodu przychyliła się pozwana. Sporządzone zostały dwie opinie: przez biegłego A. P. (1) i M. O. na tę samą okoliczność: dotyczyły opłat za CO za rok 2011, przy czym z należności dochodzonej pozwem jest to tylko część roszczenia w kwocie 46.936,95 zł. Powód dochodził pozwem również należności za CO za inny okres to jest 2012 r., kiedy był już zamontowany podlicznik od marca do maja 2012 r. i za grudzień 2011 r. (w tym miesiącu był już zamontowany podlicznik) oraz czynszu (14.885,66 zł) od marca do maja 2012 r. Pozwana przyznała, że kwoty, które powoływała

w odpowiedzi na pozew, jako zapłacone, nie są objęte pozewem, a kwoty wskazane przez powoda z tytułu czynszu są prawidłowe, a nie uiszcza ich między innymi z powodu braku środków, również wyliczenie opłat z tytułu CO jest prawidłowe, przy czym odnośnie roku 2011, powód nieprawidłowo naliczał opłaty i były one zawyżone, co ustalili biegli. Biegły A. P. (1) w uzupełniającej opinii (k. 457-460) rozliczył szczegółowo należne kwoty na poszczególne miesiące, z podaniem łącznej kwoty należności, która przypada do zapłaty przez pozwaną za sporny okres od marca do listopada 2011 r. z uwzględnieniem powierzchni wynajmowanej przez pozwaną, łączna wyliczona kwota to 19.668,47 zł. Biegły wziął pod uwagę wartość kosztów ogrzewania licząc ilość metrów kwadratowych razy wskaźnik dla każdego miesiąca.

Pozwana uiszcza część należności dochodzonej pozewem w kilku datach w toku sporu, w związku z czym powód ograniczył żądanie do kwoty 61.822,61 zł (14.885,66 zł – czynsz, 46.936,95 zł – CO). Pozwana zgłosiła do potrącenia pierwotnie kwotę 92.303,59 zł, ostatecznie zgłosiła kwotę 174.387,46 zł z tytułu nadpłaconych należności za CO i czynsz i w związku z dokonanymi remontami.

Sąd rejonowy uznał za uzasadnione roszczenie powoda w części co do kosztów CO: biorąc pod uwagę poszczególne okresy z rozliczeniem na miesiąc za okres od marca do listopada 2011 r. w oparciu o kwoty ustalone przez biegłego A. P. należne powodowi za poszczególne miesiące Sąd uwzględnił wpłaty dokonane przez pozwaną (opisane w fakturach przedstawionych przez powoda za te miesiące) tj. kolejno w miesiącach: wrześniu (wpłaty za CO w sumie – 353,09 zł plus 340,86 zł) licząc kwotę z faktury 3.508,40 zł i kwotę należną wyliczoną przez biegłego 3.017,08 zł, po uwzględnieniu sumy wpłat wyżej wymienionych daje to kwotę 1.200,69 zł należną za ten miesiąc. W miesiącu październiku suma wpłat to kwota 3.842,15 zł (wpłaty 706,18 zł, 891,10 zł, 2.244,87 zł), biegły wyliczył 3.017,08 zł, Sąd nie uwzględnił należności za ten miesiąc. W miesiącu listopadzie powód żądał 1.482,64 zł, to jest pozostałej z faktury kwoty, wpłaty w sumie to była kwota 3.842,15 zł (wpłaty 2.244,87 zł, 891,10 zł, 706,18 zł), w tym miesiącu również była nadpłata i kwota z tej faktury nie została uwzględniona w zasądzonej kwocie. W sumie z tytułu należności za poszczególne miesiące za CO od miesiąca marca do listopada 2011 r. Sąd zasądził kwotę 12.590,43 zł (za marzec – 3.892,16 zł, powód żądał 5.324,79 zł, za kwiecień – 2.695,72 zł, powód żądał 5.324,79 zł, za maj – 2.074,01 zł, powód żądał 5.324,79 zł, za czerwiec – 1.265,66 zł, powód żądał 5.324,79 zł, za lipiec – 719,35 zł, powód żądał – 5.324,79 zł, za sierpień – 742,84 zł, powód żądał – 5.324,79 zł, za wrzesień – 120,69 zł, powód żądał – 3.508,40 zł, w tym miesiącu Sąd uwzględnił poza kwotą wyliczoną przez biegłego wpłacone przez pozwanego kwoty 353,09 zł i 340,86 zł. W kwocie z tytułu CO, co do miesiący październik i listopada Sąd oddalił powództwo w tym zakresie z uwagi na wskazane wyżej wpłaty przez pozwanego. Dalszą część kwoty zasądzonej stanowi kwota 14.885,66 zł z tytułu czynszu od marca do maja 2012 r. oraz kwota 8.514,53 zł z tytułu CO za grudzień 2011 r. już według wskazań podlicznika.

W rozważaniach prawnych sąd I instancji wskazał m.in., iż pozwana w toku sporu złożyła zarzut potrącenia, przy czym zgłaszała do potrącenia różne kwoty, nie wykazując za pomocą dowodów w postaci dokumentów, co składa się na kwotę zgłoszoną do potrącenia: kwoty te były różne od 92.303,59 zł do 174.387,46 zł. Strona może złożyć zarzut potrącenia na każdym etapie, jednak zgodnie z art. 498 kc należność powinna się do potrącenia nadawać, być wykazana. Pozwana zgłaszała do potrącenia własne zestawienia oraz własne jako dowód, zeznania, nie dołączając żadnych dokumentów, które by potwierdzały ewentualną należność pozwanej. Sąd rejonowy pominął dowód z zeznań dalszych świadków zgłoszonych przez pozwaną z uwagi na spóźnienie tego wniosku, poza tym pozostały materiał dowodowy był zdaniem tego sądu wystarczający dla wydania orzeczenia w sprawie. Sąd zasądził należności z tytułu opłat za CO za 2012 r. i czynsz za 2012 r., jako bezsporne oraz należność z tytułu CO za rok 2011, biorąc pod uwagę wyżej wskazane okoliczności, to jest opinię biegłego, odliczając dokonane wpłaty pozwanej na podstawie cyt. Art. 659 kc. W pozostałej części sąd oddalił powództwo na podstawie art. 6 kc. O kosztach orzekł na podstawie art. 108 kpc.

**W/w wyrok zaskarżyła apelacją pozwana** w zakresie pkt II i IV. Wyrokowi temu zarzuciła:

- naruszenie art. 217 § 2 i 3 kpc w zw. z art. 227, 232 i 236 kpc poprzez nierozpoznanie wniosku dowodowego pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego w celu wyliczenia należności z tytułu c.o. w całym okresie najmu, przez co sąd pozbawił pozwaną możliwości poniesienia zarzutu w trybie art. 162 kpc oraz pominięcie dowodów z

zeznań świadków , przez co sąd uniemożliwił pozwanej wykazanie zasadności wierzytelności objętej podniesionym zarzutem potrącenia;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 498 kpc i błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, iż pozwanej nie przysługuje wierzytelność z tytułu nieprawidłowo naliczonych opłat, tymczasem roszczenie pozwanej w świetle opinii biegłych zostało co do zasady wykazane, zaś dowiedzenie jego wysokości wymagało wiadomości specjalnych, czemu służył wniosek dowodowy pozwanej z opinii biegłego, nie rozpoznany przez sąd.

Na tej podstawie pozwana wniosła o uchylenie wyroku do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Wniosła o przeprowadzenie dowodów z fv za c.o. za cały okres najmu oraz z opinii biegłego sądowego na okoliczność wyliczenia tych należności za w/w okres. Ponadto w piśmie procesowym z dnia 30.11.2015r. wniosła o zawieszenie postępowania z uwagi na wszczęte przez Prokuraturę Rejonową w R. postępowanie karne w przedmiocie zawyżonych opłat za c.o. za okres 2005 – 2011r.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego oraz o oddalenie wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania..

### **Sąd okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej nie była zasadna, choć rację należało przyznać stronie skarżącej w zakresie części podniesionych zarzutów, co jednak nie mogło skutkować uchyleniem zaskarżonej części wyroku sądu rejonowego, ani jego zmianą.

Wprawdzie sąd I instancji naruszył przepis art. 236 kpc, nie rozpoznał bowiem wniosków dowodowych , w tym z opinii biegłego na pierwszym posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę, nie wskazał też tych dowodowych, dopuszczając na ostatnim posiedzeniu dowód z opinii biegłego, gdzie uprzednio zlecił obu biegłym wydanie opinii na piśmie oraz ustnej na rozprawie, w końcu formalnie nie rozpoznał ani pozytywnie ani negatywnie wniosku dowodowego pozwanej z opinii biegłego na okoliczność zawyżenia przez powoda opłat za c.o. za cały okres najmu, zgłoszonego w odpowiedzi na pozew, choć go faktycznie nie przeprowadził na w/w okoliczność, czym pozwana została pozbawiona możliwości zgłoszenia zarzutu z art. 162 kpc w zw. z art. 227 kpc. Analizując jednak cały przebieg postępowania sądowego przed sądem rejonowym powyższe nie mogło mieć znaczenia dla oceny prawidłowości wydanego przez ten sąd wyroku. Przede wszystkim pozwana na etapie odpowiedzi na pozew nie zgłosiła zarzutu potrącenia z tytułu zawyżenia opłat za c.o. za cały okres najmu. Nie było zatem potrzeby na tamtym etapie procesu uwzględnienia wniosku dowodowego pozwanej z opinii biegłego. Potrzeba taka niewątpliwie pojawiła się na IV posiedzeniu sadu w dniu 17.12.14r. ( k. 433 ), na którym pełnomocnik pozwanej taki zarzut potrącenia po raz pierwszy podniósł. Umknęło jednak uwadze skarżącej, iż na tym samym posiedzeniu opiniował biegły sądowy w zakresie zawyżenia opłat za c.o. za okres objęty żądaniem pozwu i strona pozwana pozostała całkowicie bierna, zresztą jak i przez cały proces przed sądem I instancji w zakresie przedmiotu dowodzenia tą opinią. Otrzymując uprzednio opinie pisemne oraz przy składanych ustnie opiniach przez biegłego nie zgłosiła pozwana wniosku o uzupełnienie tej opinii o ustalenie należności z tytułu c.o. za cały okres objęty umową najmu, nie podniosła też zarzutów z tego tytułu na etapie, gdy sąd zobowiązywał pełnomocnika pozwanej do ustosunkowania się do kolejnych opinii pisemnych. Przeciwnie; w piśmie procesowym z dnia 27.11.2014r. ( k. 416-417 ) pozwana wprost wskazała, iż nie wnosi do opinii żadnych zastrzeżeń. Był to jeszcze wówczas właściwy czas w rozumieniu art. 217 § 2 kpc, by uzupełniać materiał dowodowy w kierunku oceny zasadności podniesionego w toku postępowania przez pozwaną zarzutu potrącenia. Wnioskowanie zatem o opinię biegłego sądowego na etapie apelacji było już spóźnione wedle art. 381 kpc. Wskazać też należy, iż zasadnie sąd rejonowy pominął ( oddalił ) nowe wnioski dowodowe z zeznań świadków i strony pozwanej, zgłoszone na etapie pisma procesowego z dnia 16.02.15r. k. 471 oraz na V posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę w dniu 18.02.15r. Nie dysponował bowiem sąd materiałem źródłowym w postaci fv wystawionych najpierw przez dostawcę c.o., następnie refakturowanych przez powoda na pozwaną . Nie dysponował też ten sąd, co słusznie zarzucił powód, dowodami zapłat za poszczególne okresy rozliczeniowe, bowiem wierzytelność objęta potrąceniem znajdował swe źródło w przepisach art. 405 kc w zw. z art. 410 § 2 kc. O ile uznać z wiarygodne twierdzenia pozwanej, czemu powód przeczył, iż nie dysponowała ona takimi dokumentami, winien pełnomocnik pozwanej jako profesjonalista na etapie składania tych wniosków dowodowych

wnieść o zobowiązanie powoda do ich przedłożenia. Wniosek w tym przedmiocie zgłoszony dopiero na etapie apelacji był zatem spóźniony ( art. 381 kpc ). Z tego też i względu prowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego wedle tezy dowodowej wskazanej przez pozwaną w odpowiedzi na pozew nie było celowe i możliwe, czemu dał wyraz również sąd I instancji, uzasadniając motywy oddalenia wniosków dowodowych z zeznań świadków i pozwanej.

Odnosząc się do wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania, wskazana przez nią podstawa prawna, tj. art. 177 § 1 kpc 4 kpc ma charakter fakultatywny, zatem nie wiąże sądu fakt, iż toczy się postępowania karne w przedmiocie bezprawnego naliczenia pozwanej spornych w tym procesie opłat z tytułu co. Sąd cywilny był bowiem władny ustalić we własnym zakresie w procesie cywilnym tę okoliczność stosownymi środkami dowodowymi, bez konieczności wstrzymywania swego procesu do czasu zakończenia karnego, zwłaszcza że ustalenia procesu karnego w zakresie wysokości nadpłaty nie wiązałyby sądu cywilnego, który i tak zobowiązany byłby czynić te ustalenia we własnym procesie ( art. 11 kpc, por. II CZ 25/74, II CSK 141/05 ).

Z tych względów apelacja pozwanej na podstawie art. 385 kpc jako bezzasadna została oddalona. O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podst. art. 108 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc. Na koszty te po stronie powoda jako wygrywającego postępowanie w II instancji złożyło się minimalne wynagrodzenie radcowskie.