

Sygn. akt I C 959 /13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agnieszka Wiercińska – Bałaga

Protokolant Renata Bleichert

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r.

w Zgorzelcu

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o ustalenie niezasadności podwyżki opłat centralnego ogrzewania

I. ustala, że dokonana przez stronę pozwaną Towarzystwo Budownictwa (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. podwyżka opłat za centralne ogrzewanie dokonana pismem z dnia 22 kwietnia 2013 roku poczynając od dnia 1 maja 2013 roku jest niezasadna;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 73 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 959/13

UZASADNIENIE

Powódka M. M. w pozwie skierowanym przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. domagała się ustalenia, że wypowiedzenie przez pozwaną wysokości opłat za centralne ogrzewanie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) jest niezasadne oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że jest od 18.10.1999 r. najemcą lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), stanowiącego własność pozwanej. Dotychczas płaciła opłatę za centralne ogrzewanie w wysokości 5 zł za m² powierzchni mieszkania. Pozwana w dniu 24 kwietnia 2013 r. wypowiedziała dotychczasową wysokość opłaty za centralne ogrzewanie, informując powódkę, że od dnia 1 maja 2013 r. wysokość tej opłaty wzrasta do kwoty 6,50 zł za 1 m². Zdaniem powódki pozwana dokonała powyższej podwyżki bez zachowania terminów wypowiedzenia wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, jak też nie wykazała pomimo żądania powódki w terminie 14 dni zasadności przedmiotowej podwyżki, ograniczyła się bowiem do przedłożenia jej kalkulacji kosztów CO za rok 2012 oraz uchwały zarządu nr (...) z 17.04.2013 r.

W odpowiedzi na pozew (k 30-32) strona pozwana Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarzuciła, że rygory przewidziane w art.8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie mają zastosowania do opłat niezależnych od właściciela, do których zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 8 tej ustawy należą należności za dostawę do lokalu energii, a więc także energii cieplnej, co oznacza, że pozwana nie miała obowiązku wypowiedzania tej opłaty, jak też dokonywania jej kalkulacji i jej uzasadniania, a tym samym powódka nie ma uprawnienia do kwestionowania tej podwyżki. Dalej podniosła, że powódka zaakceptowała w dniu 24.08.2011 r. i 18.05.2012 r. sposób informowania jej o zmianie opłat niezależnych od pozwanej przez wywieszanie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku. Wzrost opłat za centralne ogrzewanie odbywa się na podstawie kalkulacji rzeczywiście poniesionych opłat za centralne ogrzewanie dostarczanych z kotłowni w P., wyliczonych na podstawie kosztów zakupu oleju opałowego, a także ponoszonych przez pozwaną w związku z utrzymaniem kotłowni kosztów takich jak: amortyzacja kotłowni, materiały i surowce, energia elektryczna, przeglądy techniczne i tzw. pozostałych kosztów. Z posiadanych przez pozwaną dokumentów potwierdzających rzeczywistą wysokość poniesionych przez nią wydatków rozksięgowanych między innymi na budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje powódka wynosiła w 2012 r. 6,80 zł, a w 2013 r. 7,29 zł, a po podwyżce w 2013 r. opłata za centralne ogrzewanie wzrosła do kwoty 6,50 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 października 1999 r. strona pozwana Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., będąc właścicielem jako wynajmujący zawarła z powódką M. M. jako najemcą umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w P.. Powierzchnia ogólna tego lokalu wynosiła 74,70 m². Umowa w § 15 stanowiła, że w lokalu do zamieszkania uprawnieni są: D. M. jako mąż najemcy oraz O. M. jako jej córka, a najemca (§ 5 umowy) zobowiązany był do uiszczania czynszu, opłat za c.o., c.w. i z.w., w §5 umowy postanowiono, że czynsz najmu jest regulowany, a jego stawki są ustalane, zmieniane przez Radę Gminy i Miasta w B. i że czynsz ten obejmuje koszty eksploatacji lokalu oraz spłatę kredytu na realizację budowy z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Na dzień zawierania przedmiotowej umowy stawka czynszu według uchwały nr LXIII/564/98 Rady Miasta i Gminy w B. z dnia 1998 r. wynosiła 1,21 za 1 m² p.u.m. miesięcznie, a spłata kredytu następowała według Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 czerwca 1997 r. z późniejszymi zmianami. Wynajmujący zobowiązany był ponadto do zawiadomienia pisemnie najemcy o nowej wysokości stawki czynszu, o których mowa powyżej, w części dotyczącej kosztów eksploatacji, nie później niż siedem dni przed wejściem w życie Uchwały Rady Gminy i Miasta. Z §6 umowy zawartej przez strony wynikało, że energię elektryczną najemca jest zobowiązany uiszczać bezpośrednio u dostawcy usług, natomiast opłaty za wodę najemca jest zobowiązany uiszczać według wskazań licznika, po cenie ustalonej przez dostawcę, za odbiór nieczystości według kosztów rzeczywistych wynajmującego podzielonych na najemców według ilości zamieszkałych osób oraz za ciepłą wodę według zużycia wykazanego przez licznik C.W. i za centralne ogrzewanie według kosztów zakupu energii, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Strony umowy ustaliły, iż każda ze stron może rozwiązać umowę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś rozwiązanie umowy przez wynajmującego z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia może nastąpić: używania przez najemcę lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbywania obowiązków, dopuszczając do powstania szkód albo niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystania z innych lokali, zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, podjęcia lub oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego. Ponadto zgodnie z §17 umowy wszelkie zmiany jej treści wymagały formy pisemnej aneksu pod rygorem nieważności.

(dowód: umowa najmu z 18.10.1999 r. k 4-8)

Aneks do umowy najmu z 24 sierpnia 2011 r. strony ustaliły, że od 1 grudnia 2011 r. czynsz najmu wynosi 7,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a opłata za centralne ogrzewanie wynosi 5 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, opłata za dostawę ciepłej wody oraz zimnej wody wynosi wg zużycia wykazanego przez licznik wg stawki obowiązującej

na dzień sporządzenia aneksu za 1 m³, a za odbiór nieczystości stałych według stawki od osoby zamieszkałej w lokalu obowiązującej na dzień sporządzenia aneksu. W §2 aneksu strony uzgodniły, że zmiana stawki czynszu najmu oraz innych opłat za używanie lokalu wymaga zachowania trzymiesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, a zmiana wysokości opłat za dostawę energii cieplnej, zimnej wody i wywóz nieczystości stałych nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, a nowe stawki wchodzą w życie począwszy od 1- go dnia miesiąca następującego po wprowadzeniu nowych stawek przez dostawcę wody i odbiorcę nieczystości po uprzednim powiadomieniu najemców przez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach.

(dowód: aneks do umowy z 24.08.2011 r. k 9-10)

Na podstawie aneksu z 18 maja 2012 r. strony ustaliły, że począwszy od 1 września 2012 r. czynsz najmu wynosi 8 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, nadto uzgodniły, że zmiana wysokości opłat niezależnych od TBS za olej opałowy, dostawę energii cieplnej, zimnej wody, ciepłej wody i wywóz nieczystości stałych nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, a nowe stawki wchodzą w życie począwszy od 1- go dnia miesiąca następującego po wprowadzeniu nowych stawek przez dostawcę oleju opałowego, dostawcę energii cieplnej ((...)), wody ((...)) i odbiorcę nieczystości ((...)) po uprzednim powiadomieniu najemców przez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach.

(dowód: aneks z 18.05.2012 r. k 12-13)

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013 r. doręczonym powódce w dniu 24 kwietnia 2013 r. pozwana poinformowała ją, że od dnia 1 maja 2013 r. zmienia się stawka opłaty za centralne ogrzewanie, która wyniesie 6,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Po otrzymaniu powyższego M. M. pismem z 2.05.2013 r. zwróciła się do pozwanej o przedstawienie jej kalkulacji i zasadności tej podwyżki. Pozwana w odpowiedzi poinformowała ją, że podwyżka oparta jest o wysokość kosztów poniesionych w 2012 r., które zgodnie z przesłaną kalkulacją wyniosły ogółem 56648,06 zł, w tym amortyzacja kotłowni 7389,24 zł, materiały i surowce 247,83 zł, olej opałowy 46470,60 zł, energia elektryczna 2255,99 zł, przegląd techniczny kotłowni 284,40 zł, tj. 7,29 zł za ogrzanie 1 m².

(dowód: pismo pozwanej z 22.04.2013 r. wraz z kalkulacją opłat za lokal k 15-16; pismo powódki z 2.05.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania i jego odbioru przez pozwaną k 17; pismo pozwanej z 13.05.2013 r. wraz z kalkulacją kosztów CO za 2012 r. i uchwałą zarządu nr 4/2013 k 18-20, potwierdzenie odbioru k 53; komunikat o zmianie wysokości opłat za centralne ogrzewanie k 40)

Dostawa energii cieplnej do budynku położonego w P. przy ul. (...), w tym do lokalu najmowanego przez powódkę następuje z własnej kotłowni lokalnej strony pozwanej. Do ogrzewania używany jest olej opałowy zakupywany przez pozwaną. Kotłownia jest w pełni zautomatyzowana. Pozwana ustala parametry ogrzewania w kotłowni uzależnione od temperatury i pory roku.

(bezsporne)

Koszt wytworzenia energii cieplnej w kotłowni lokalnej stanowiącej własność pozwanej, dostarczającej centralne ogrzewanie między innymi do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) obejmuje następujące składniki: amortyzację kotłowni, materiały i surowce, zakup oleju opałowego, energię elektryczną, koszty przeglądu technicznego kotłowni, pozostałe koszty kotłowni. W 2011 r. rzeczywisty koszt wytworzenia energii cieplnej wyniósł 52862,97 zł, tj. 6, 80 zł za ogrzanie 1 m². W 2012 r. koszt ten wyniósł ogółem 56648,06 zł, w tym amortyzacja kotłowni 7389,24 zł, materiały i surowce 247,83 zł, olej opałowy 46470,60 zł, energia elektryczna 2255,99 zł, przegląd techniczny kotłowni 284,40 zł, tj. 7,29 zł za ogrzanie 1 m². Zakupu oleju opałowego pozwana dokonywała u następujących dostawców: (...) spółka z o.o. w P. i Spółdzielni (...) w B..

(dowód: zestawienie kosztów za 2011 r. k 54; zestawienia sald i obrotów k 55-56, 69, 95, 108, 116, 123-124, 137, 144-145, 190, 207; polecenie księgowania k 57-68, 70, 93, 115, 125-136, 146, 191; arkusz spisu z natury k 71, 94, 147,

189; faktury VAT z potwierdzeniami przelewu k 71a-92, 96-107, 111-114, 117-118, 120-121, 138-143, 148-188, 192-206; rachunki wraz z potwierdzeniem przelewu k 109-110, 208-210; protokół przeglądu i konserwacji sprzętu gaśniczego k 119; zestawienie kosztów za 2012 r. k 122)

Sąd zważył, co następuje:

Kwestie dotyczące określenia wysokości czynszu najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, jak ma to miejsce w niniejszym przypadku, regulowane są w ustawie z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. jedn. Dz.U. z 2000 r., nr 98 poz.1070 z póź. zm.). Przy czym w odniesieniu do lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego nadal wyłączone jest co do zasady swobodne określenie wysokości czynszu najmu, gdyż czynsz ten jeśli chodzi o określenie jego wysokości nie podlega regulacjom ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2005 r., nr 31 poz. 266 z póź. zm.), o czym stanowi art.9a ustawy o ochronie praw lokatorów. Odrębne przepisy zawarte w art.28 i nast. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przewidują czynsz regulowany, którego stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są ustalane przez zgromadzenie wspólników (jeśli towarzystwo ma formę spółki z o.o.), walne zgromadzenie akcjonariuszy (przy spółkach akcyjnych) albo walne zgromadzenie towarzystwa w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, przy czym czynsz ten, nie może być wyższy w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów- art.28 ust.1 i 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Jednakże niezależnie od powyższych regulacji dotyczących sposobu ustalenia wysokości czynszu najmu w lokalach należących do zasobów towarzystwa budownictwa społecznego, a więc także w odniesieniu do lokalu będącego przedmiotem umowy najmu łączącej strony, podwyższenie wysokości czynszu najmu może nastąpić przy zachowaniu ograniczeń przewidzianych w art.9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2005 r. nr 31 poz.266 z póź. zm.). Na tych samych zasadach podwyżka czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu została poddana kontroli wzrostu czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu, której tryb określa art.8a ustawy o ochronie praw lokatorów.

Stosownie do treści art.8a ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje dwa instrumenty, z których może skorzystać najemca w przypadku dokonania przez właściciela wypowiedzenia wysokości czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu (podwyżki), przy czym skorzystanie przez niego z jednego z nich wyklucza możliwość wykorzystania drugiego. Mianowicie najemca może: po 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia albo po 2) zakwestionować podwyżkę wnosząc do Sądu pozew o ustalenie na podstawie przepisów art.8a ust.4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz winnej wysokości, przy czym ciężar udowodnienia zasadności podwyżki obciąża właściciela. Z powyższych uprawnień określonych w ust.5 art.8a ustawy o ochronie praw lokatorów najemca może skorzystać w ciągu 2 miesięcy od dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu. Termin dwumiesięczny do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z powództwem kwestionującym podwyżkę należy liczyć od daty złożenia najemcy oświadczenia woli co do tego wypowiedzenia (zob. Magdalena Olczyk, Komentarz o ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, LEX el. 2005- komentarz do art.8a). Dwumiesięczny termin na wytoczenie powództwa z art.8a ust.5 pkt ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter terminu zawitego, co oznacza, że po jego upływie wygasa uprawnienie najemcy do zakwestionowania przed Sądem podwyżki czynszu i zgodnie z art. 8a ust.6a pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów od upływu terminu wypowiedzenia wysokości czynszu jest on obowiązany uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Wypowiedzenie wysokości czynszu jest złożeniem oświadczenia woli, które dla swej skuteczności winno być złożone drugiej osobie. Zgodnie z dyspozycją art.61§1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się jego treścią. Przy czym w judykaturze i doktrynie zgodnie przyjmuje się, że wymóg możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia woli zostaje spełniony, gdy oświadczenie to zostało złożone nie tylko bezpośrednio w obecności

drugiej strony, ale także gdy została do niej wysłana przesyłka pocztowa zawierająca treść tego oświadczenia woli. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż pismo strony pozwanej z 22 kwietnia 2013 r., wypowiadające powódce dotychczasową wysokość opłat za centralne ogrzewanie zostało jej doręczone i M. M. zapoznała się z jego treścią najpóźniej w dniu 24 kwietnia 2013 r. Pozew został zaś złożony w dniu 20 czerwca 2013 r., a więc z zachowaniem ustawowego terminu.

W ocenie Sądu kluczową kwestią dla oceny zasadności żądania powódki była ocena, czy podwyżka opłaty za centralne ogrzewanie, w tym wypadku bezspornie odpowiadającej kosztowi ogrzania 1 m² według kosztów związanych z wytworzeniem energii cieplnej w lokalnej kotłowni stanowiącej własność pozwanej spółki, a determinowanej według zarzutów pozwanej wzrostem kosztów zakupu oleju opałowego, zakupywanego przez pozwaną u dwóch różnych dostawców po cenach rynkowych, stanowi opłatę niezależną od właściciela, do której to opłaty zgodnie z art.8a ust.8 ustawy o ochronie praw lokatorów nie mają zastosowania przepisy ust.1 -6b cytowanego art.8a.

Podkreślić należy, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów posługują się trzema terminami na określenie świadczeń uiszczanych przez lokatora właścicielowi, tj. czynsz, opłaty za używanie lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela, przy czym pojęcie opłat niezależnych od właściciela mieści się w pojęciu opłat za używanie lokalu. Opłaty niezależne od właściciela zgodnie z definicją zawartą w art.2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów są to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Mogą one być pobierane przez właściciela jedynie wtedy, gdy właściciel jest stroną umowy z podmiotami dostarczającymi lokatorom świadczenia objęte definicją ustawową tej kategorii opłat i nie mogą być wyższe od kwoty, którą właściciel musi uiścić na rzecz podmiotów świadczących te usługi. (zob. F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, Dom Wydawniczy ABC Warszawa 2002, s. 63) Zauważyć przy tym należy, że opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług (art. 9 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów). Z powyższych przepisów ustawy wynika, że wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia najemcy dostawy mediów i usług komunalnych. Najemca może bowiem zawrzeć umowę bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług i dokonywać opłat bez pośrednictwa wynajmującego. Natomiast z art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika zakaz pobierania przez właściciela wyższych opłat niezależnych niż wynika to z umów łączących go z dostawcami (aby w ten sposób nie wzbogacił się kosztem lokatora). Lokator zobowiązany jest opłacać te opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia dostaw do lokalu używanego przez lokatora. Przyjmuje się też, że dochodzi do refakturowania dostaw lub usług, jeżeli zarówno z okoliczności faktycznych, jaki i z umowy najmu, wynikają postanowienia, zgodnie z którymi w sposób odrębny od czynszu regulowane będą przez najemcę na rzecz wynajmującego opłaty z tytułu korzystania z dostaw i usług, przypadające na rzecz zakładu dostarczającego media. W przypadku wydatków ponoszonych przez najemcę związanych z utrzymaniem jego lokalu, a dotyczących mediów, właściciel w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali występuje jako pośrednik między dostawcami i usługodawcami a ich odbiorcami. Konsumentem towarów i usług - wody, ogrzewania, energii elektrycznej, gazu, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, służących zaspokojeniu indywidualnych potrzeb najemcy - jest nie właściciel, ale lokator. W takim przypadku najemca jako konsument nabywa towar lub usługę nabyte przez właściciela od dostawcy mediów. Właściciel kupuje towar lub usługę, a następnie w stanie nieprzetworzonym odsprzedaje ją konsumentowi - najemcy. W aneksach do umowy najmu łączącej strony zastrzeżono, że w sposób odrębny od czynszu najemca będzie regulować opłaty z tytułu korzystania z mediów, wskazano przy tym, że chodzi o dostawę energii cieplnej od zewnętrznego dostawcy tj. od (...), podobnie przy dostawie wody ((...)) i odbiorze odpadów ((...)). Przy czym przepisy te o charakterze wyjątkowym nie podlegają wykładni rozszerzającej. Zdaniem Sądu powyższe argumenty nie pozwalają zatem za opłatę niezależną od właściciela kosztu wytworzenia przez właściciela we własnej lokalnej kotłowni energii cieplnej dostarczanej następnie do należących do niego lokali. Powyższe oznacza zatem, że w tym wypadku opłata za centralne ogrzewanie nie stanowi opłaty niezależnej od właściciela w rozumieniu art.8a ust. 8 w zw. z art.2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, a jedynie inną opłatę za używanie lokalu w rozumieniu art.8a ust.1 tej ustawy. Tym samym podwyższenie opłaty za centralne ogrzewanie dokonane przez pozwaną w piśmie z 22 kwietnia 2013 r. wymagało zachowania przepisów art.8a ust.1 -6b ustawy o ochronie praw

lokatorów. Podkreślić przy tym należy, że przepisy te jako mające charakter gwarancyjny mają charakter bezwzględnie obowiązujący i w tym zakresie nie mogły być zastąpione umową stron przewidującą bardziej liberalne wymogi zmiany wysokości tej opłaty. Skoro zatem pozwana nie zachowała ustawowego wypowiedzenia przewidzianego w art.8a ust.1 i 2 ustawy, wymagającego zgodnie z ust.3 art.8a cytowanej ustawy formy pisemnej pod rygorem nieważności, powództwo było uzasadnione w całości.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art.98 kpc.