Sygn. akt I C 627/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agnieszka Wiercińska – Bałaga

Protokolant Renata Bleichert

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2014 r.

w Z.

sprawy z powództwa M. M.

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

o ustalenie niezasadności wypowiedzenia wysokości opłat za centralne ogrzewanie

1. ustala, że wypowiedzenie opłat za centralne ogrzewanie lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu zawartej z powódką M. M. położonego w P. przy ul. (...) dokonane przez stronę pozwaną Towarzystwo Budownictwa (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. pismem z dnia 24 stycznia 2014 roku jest niezasadne;

2. nakazuje stronie pozwanej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Zgorzelcu kwotę 73 zł tytułem opłaty od pozwu od której powódka była zwolniona.

Sygn. akt I C 627/14

UZASADNIENIE

Powódka M. M. w pozwie skierowanym przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. domagała się ustalenia, że wypowiedzenie przez pozwaną pismem z dnia 24 stycznia 2014 r. 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. Pozwana pismem z dnia 24 stycznia 2014 r. wypowiedziała dotychczasową stawkę za centralne ogrzewanie, informując powódkę, że po upływie okresu wypowiedzenia wysokość tej opłaty wzrasta do kwoty 6,50 zł za 1 m^2. Zdaniem powódki pozwana dokonała powyższego wypowiedzenia nie spełniając warunków prawnych, będących niezbędnymi do wypowiedzenia stawki centralnego ogrzewania, nadto oświadczenie o wypowiedzeniu jest lakoniczne, pozbawione podstawy prawnej, a nadto nie wskazuje uprawnienia lokatora do kwestionowania podwyżki. Pozwana ponadto nie wykazała zasadności podwyżki, albowiem na wniosek powódki z dnia 3 marca 2014 r. o przedstawienie kalkulacji, szczegółowej zasadności podstawy prawnej wypowiedzenia, pozwana doręczyła powódce jedynie kalkulację kosztów CO za rok 2012 oraz uchwałę zarządu nr(...)., nie przytoczyła uregulowań prawnych, z których by wynikała podwyżka, wobec rozbieżności w kalkulacji i stawce czynszu.

W odpowiedzi na pozew (k 35-39) 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 podwyżka nie jest objęta dyspozycją art.8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, albowiem w skali roku nie przekroczyła, nie przekroczy oraz nie następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, w związku z czym powódka nie ma uprawnienia do jej kwestionowania. Podstawą zmiany stawki za centralne ogrzewanie z 6 zł/m^2, której powódka nie kwestionowała na 6,50 zł/m^2 była uchwała zarządu pozwanej nr (...) z dnia 17 kwietnia 2013 r. podjęta w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty w 2012 r., co skutkowało wypowiedzeniem pismem z dnia 24 stycznia 2014 r. powódce dotychczasowej stawki czynszu i ustaleniem jej na nowym poziomie 6,50 zł za m^2 po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, natomiast pozwana na wniosek powódki przedstawiła kalkulację stawki za centralne ogrzewanie oraz uchwałę dotyczącą tej podwyżki, czyniąc zadość wymogowi poinformowania jej w terminie 14 dni o przyczynach i podstawach dokonanej zmiany stawki. Pozwana podniosła, że jej uprawnienie do zwiększenia stawek opłat wynika z przepisów powszechnie obowiązujących, a wzrost opłat za centralne ogrzewanie odbywa się każdorazowo na podstawie kalkulacji rzeczywiście poniesionych kosztów w poprzednim roku i podjętej uchwały w tym zakresie. W sprawie należności z tytułu dostarczania energii cieplnej w latach 2012 i 2013 r. dla nieruchomości położonej w P. ustalone zostały w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty w latach poprzednich, a obejmujące, amortyzację kotłowni, materiały i surowce, olej opałowy, energię elektryczną, przeglądy techniczne oraz tzw. pozostałe koszty co potwierdzają dokumenty.

W piśmie procesowym z dnia 19 czerwca 2014 r. (k 213-216) powódka podniosła, że nie są jej znane okoliczności zmiany stawki z 5,00 zł na 6,00 zł za centralne ogrzewanie, albowiem pozwana nie dokonała wypowiedzenia w tym przedmiocie, a ona z treścią komunikatu oraz uchwały nr 6/2012 z dnia 27 marca 2012 r. zapoznała się dopiero z dokumentów w aktach niniejszej sprawy. Nadto powódka zarzuciła, że pozwana w efekcie nieprzedstawienia umowy spółki nie udowodniła uprawnienia zarządu do podejmowania decyzji w przedmiocie podwyżki, także nie wykazała jej zasadności, albowiem przedstawione kopie faktur, rachunków i innych nie zawierają dokumentów źródłowych, które pozwoliłyby zweryfikować rzeczywiste zapotrzebowanie na konkretną usługę podmiotu zewnętrznego, rzeczywiste zużycie prądu oraz oleju opałowego w danym okresie, np. w okresie letnim, jak również w jaki sposób dokonywane są rozliczenia z lokatorami po zamknięciu roku.

Strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 11 lipca 2014 r. (k 230-231) wskazała, iż dokonała wypowiedzenia umowy najmu stronie powodowej za pośrednictwem poczty, przesyłka adresowana do powódki, dwukrotnie awizowana wróciła w dniu 4 stycznia 2013 r. do pozwanego z adnotacją „nie podjęto w terminie" , co skutkowało rozwiązaniem umowy najmu z końcem miesiąca kwietnia 2013 r. i zajmowaniem przez powódek lokalu bez tytułu prawnego. Natomiast podwyższa stawki czynszu obowiązuje od dnia 1 maja 2013 r. i dotyczy także lokali i lokatorów użytkujących lokal bez tytułu prawnego. Natomiast wobec braku konieczności w powyższej sytuacji wypowiadania wysokości opłat, powódce przy przysługuje roszczenie z jakim wystąpiła w sprawie. Nadto pozwany podniósł, że wcześniej powódka nie kwestionowała wymaganym trybem obowiązujących stawek za centralne ogrzewanie.

Powódka pismem procesowym z dnia 9 września 2014 r. (k 323-326) w zakresie kalkulacji kosztów za 2012 r. podniosła, że pozycje 1-2 nie zostały przez pozwaną udowodnione co do wysokości, natomiast pozycje nr 3-4 są nieuzasadnione. W odniesieniu natomiast do rzekomego wypowiedzenia jej umowy najmu pismem z dnia 18 grudnia 2012 r. na jakie powoływała się strona pozwana w piśmie z dnia 11 lipca 2014 r. powódka wskazała, że o takiej czynności dopiero z przedmiotowego pisma się dowiedziała, albowiem w toku postępowania w sprawie sygn. akt IC 959/13Sadu Rejonowego w Zgorzelcu pozwana powyższy fakt zataiła, przy czym wobec takiego stanowisko pozwanej co do bezumownego korzystania z lokalu przez powódkę to niezasadne jest dokonywanie przez nią wypowiedzenia umowy w przedmiocie stawki opłat za centralne ogrzewanie, gdyż umowy już rozwiązanej nie można rozwiązać.

Na rozprawie w dniu 19 września 2014 r. (k 332 verte) strona pozwana prostując swoje stanowisko z pisma z dnia 11 lipca 2014 r. wskazała, że skutek w postaci rozwiązania umowy mógł nastąpić najwcześniej w miesiącu marcu 2013 r.

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 m^2. 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 m^2 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, podnajęcia 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.

(bezsporne).

Aneksem do umowy najmu z 24 sierpnia 2011 r. strony ustaliły, że od 1 grudnia 2011 r. czynsz najmu wynosi 7,50 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu, a opłata za centralne ogrzewanie wynosi 5 zł za 1 m^2 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 m^3, 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 226).

Na podstawie aneksu z 18 maja 2012 r. strony ustaliły, że poczynając od 1 września 2012 r. czynsz najmu wynosi 8 zł za 1 m^2 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 akt sprawy I C 959/13 Sądu Rejonowego w Zgorzelcu).

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 m^2. 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 m^2. 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 53; zestawienia sald i obrotów k 54-55, 68, 95, 108, 116, 123-124, 137, 145-146, 191, 208; polecenie księgowania k 56-67, 69, 93, 115, 125-136, 147, 192; arkusz spisu z natury k 70, 94, 148, 190; faktury VAT z potwierdzeniami przelewu k 71-92, 96-107, 111-114, 117,119, 120-121, 138-145, 149-189, 193-207; rachunki wraz z potwierdzeniem przelewu k 109-110, 209-211; protokół przeglądu i konserwacji sprzętu gaśniczego k 118; zestawienie kosztów za 2012 r. k 122).

Wyrokiem z 25 października 2013 r. Sądu Rejonowego w Zgorzelcu w sprawie sygn. akt I C 107/13 z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z o.o. w B. przeciwko M. M. i D. M. o zapłatę zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie sygn. akt II Ca 189/14 na skutek apelacji pozwanych zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 22814,15 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty tytułem zadłużenia z tytułu czynszu najmu oraz opłat za wywóz nieczystości stałych , dostarczanie energii cieplnej i wody, a związanych z lokalem nr (...) przy ul. (...) w P. za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 września 2012 r.

(dowód: akta Sądu Rejonowego w Zgorzelcu sygn.. akt I C 107/13, a w szczególności wyrok Sądu Rejonowego z dnia 25 października 2013 r. z uzasadnieniem i wyrok Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 29 kwietnia 2014 r. z uzasadnieniem).

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013 r. w sprawie sygn. I C 959/13 z powództwa M. M. przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. o ustalenie niezasadności podwyżki opłat centralnego ogrzewania ustalił, że dokonana przez stronę pozwaną podwyżka opłat za centralne ogrzewanie dokonana pismem z dnia 22 kwietnia 2013 r. poczynając od dnia 1 maja 2013 r. jest niezasadna.

(dowód: akta Sądu Rejonowego w Zgorzelcu sygn. akt I C 959/13, a w szczególności wyrok Sądu Rejonowego z dnia 13 grudnia 2013 r. wraz z uzasadnieniem).

Pismem z dnia 18 grudnia 2012 r. Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. złożyło oświadczenie, że wypowiada z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia M. M. umowę najmu z dnia 18 października 1999 r. Przedmiotowe pisma mimo jego dwukrotnego awizowania nie zostało podjęte przez M. M..

(dowód: pismo z dnia 18 grudnia 2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i zwrotem niepodjętym w terminie k 232-234).

Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. pismem z dnia 24 stycznia 2014 r. złożyła M. M. oświadczenie, że wypowiada jej z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia stawki centralnego ogrzewania, z ustaleniem ich po tym okresie na podstawie uchwały nr (...) zarządu spółki na poziomie 6,50 zł za 1 $m^{((2))}$ powierzchni użytkowej lokalu. Po otrzymaniu powyższego wypowiedzenia M. M. pismem z dnia 3 marca 2014 r. zwróciła się do pozwanej o przedstawienie kalkulacji, szczegółowej zasadności i podstawy prawnej związanej z wypowiedzeniem stawki czynszu. W odpowiedzi pozwana doręczyła jej kalkulację kosztów centralnego ogrzewania za 2012 r. oraz uchwałę zarządu nr (...). i poinformowała ją, że zmiana stawki za centralne ogrzewania oparta jest o koszty poniesione w 2012 r.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 24 stycznia 2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, pismo powódki z dnia 3 marca 2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania, pismo pozwanej z dnia 11 marca 2014 r. z załącznikami wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k 5-8, 50-51).

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, <u>którego stawki za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego są ustalane przez zgromadzenie wspólników (jeśli towarzystwo ma formę spółki z o.o.)</u>, 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 postawie przepisów art.8a ust.4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej 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, że pismo strony pozwanej z 24 stycznia 2014 r., wypowiadające powódce dotychczasową wysokość opłat za centralne ogrzewanie zostało jej doręczone i M. M. zapoznała się z jego treścią w dniu 27 stycznia 2014 r. (data odbioru tego pisma). Pozew został zaś złożony w dniu 24 marca 2014 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 m^2 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 uznanie 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 24 stycznia 2014 r. wymagało zachowania przepisów art.8a ust.1 -6b ustawy o ochronie praw lokatorów. W tym miejscu należy zauważyć, że w odrębnych postępowaniach toczących się przez Sądem Rejonowym w Zgorzelcu w sprawach sygn. akt I C 107/13 i IC 959/13 analogicznie zostało uznane, że skoro pozwana samodzielnie wytwarza energię cieplną i nie łączy ją żadna umowa z podmiotem dostarczającym energię cieplną to dla uzasadnienia żądania wyższych opłat za c.o. winno nastąpić prawidłowe wypowiedzenie ich dotychczasowej wysokości do poziomu ustalonego przez zgromadzenie wspólników tej spółki, co znalazło odzwierciedlenie w prawomocnych już wyrokach w tych sprawach, a wobec treści art. 365§1 kpc Sąd w niniejszej sprawie jest związany tymi orzeczeniami. 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 jako spółka z o.o. nie dostosowała sposobu ustalenia wysokości czynszu najmu, w tym dalszych opłat za używanie lokalu w lokalach należących do zasobów towarzystwa budownictwa społecznego, albowiem nie zachowała ustawowego obowiązku zmiany stawki za centralne ogrzewanie stanowiące opłatę za używanie lokalu zgodnie z art. 28 i nast. cyt. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przez zgromadzenie wspólników to powództwo uznać należało za zasadne w całości.

Wobec powyższych rozważań zbędnym było dokonywanie oceny prawidłowości dokonania wypowiedzenia przewidzianego w art.8a ust.1 i 2 ustawy, wymagającego zgodnie z ust.3 art.8a cytowanej ustawy formy pisemnej pod rygorem nieważności, jak również zasadności dokonywanej podwyżki.

Na marginesie jedynie Sąd odniesie się do zarzutu strony pozwanej co do braku obowiązku dostosowywania się przez nią do procedury obowiązującej przy zmianie stawki opłaty za centralne ogrzewanie wobec wypowiedzenia powódce umowy najmu pismem z dnia 18 grudniu 2012 r. Należy po pierwsze podnieść, że strona pozwana nie udowodniła skuteczności dokonanego wypowiedzenia, albowiem w myśl. art. 11 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów winna uprzedzić najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczyć dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, przy czym nie przedstawiła dokumentów, z których by te okoliczności wynikały co do braku zapłaty, a to na niej ciążył w myśl art. 6 kc obowiązek dowodzenia twierdzonych okoliczności co do wygaśnięcia stosunek najmu. Po drugie sama strona pozwana traktowała powódkę jako najemcę, skoro okoliczności dotyczące ustania stosunku najmu dotychczas nie podnosiła, m.in. w dwóch poprzednich postępowaniach toczących się pomiędzy nią a powódką właśnie w zakresie istniejącego stosunku najmu, a w niniejszej sprawie uczyniła to dopiero drugim pismem procesowym z dnia 11 lipca 2014 r., ponadto zdaniem Sądu na powyższe wskazuje także to, że wysyłając jej wypowiedzenie dotychczasowych stawek opłat za c.o. pismem z dnia 24 stycznia 2014 r., to oczywiście strona pozwana traktowała powódkę jako najemcę. Natomiast po trzecie nie można uznać skuteczności wypowiedzenia stosunku najmu, skoro powódka wraz z mężem D. M. jest najemcą lokalu na mocy art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnym i dodatkach mieszkaniowych obowiązujących w dacie zawarcia umowy. Ostatecznie należy podnieść, że skoro strona pozwana dopiero pismem procesowym z dnia 11 lipca 2014 r.

podniosła twierdzone okoliczności, co do ustania stosunku najmu z powódką i złożyła wówczas wnioski dowodowe, a więc po upływie zakreślonego jej przez Sąd terminu (art.207§6 kpc), w związku z czym Sąd pominął te twierdzenia jako spóźnione.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 i art. 12 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1389) w zw. z art. 98 kpc, uwzględniając przy tym brakujące koszty sądowe, a obejmujące opłatę od pozwu w kwocie 73 zł, od której powódka była zwolniona.