

Sygn. akt I C 283/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Sylwia Piasecka            |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Grażyna Pałubicka |

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2016 roku w Człuchowie

sprawy

z powództwa N. M.

przeciwko J. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda N. M. na rzecz pozwanego J. K. kwotę 1.217,00 zł (słownie: tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 283/15

## UZASADNIENIE

Powódka N. M., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła pozew przeciwko J. K. o zapłatę kwoty 8.627,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 maja 2015 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest współwłaścicielką budynku mieszkalnego wielorodzinnego w D. przy ul. (...), a pozwany wynajmuje od niej jeden z lokali mieszkalnych. Zaznaczyła, że wszystkie lokale mieszkalne w budynku, w tym również lokal mieszkalny zajmowany przez pozwanego, zasilane są gazem na potrzeby bytowe i ogrzewanie lokalu, przy czym gaz zakupywany jest w stanie ciekłym i przechowywany w zbiorniku przydomowym, natomiast każdy lokal posiada odrębny licznik gazu, który wykazuje zużycie gazu dostarczonego do lokalu w metrach sześciennych. Powódka podniosła nadto, że w okresie od 1 sierpnia 2012 roku do 3 marca 2015 roku sporządzająca rachunki księgowa, w poszczególnych rachunkach dla najemców (w tym dla pozwanego), nie stosowała przelicznika zużycia gazu zakupionego w litrach na metry sześciennie, błędnie przyjmując cenę jednego litra zakupionego gazu za cenę jednego metra sześciennego zużyta w lokalu gazu. Tymczasem, zdaniem powódki, prawidłowe wyliczenie winno być dokonane przy zastosowaniu przelicznika jeden litr gazu = 0,254 m<sup>3</sup>. W tej sytuacji opłaty za gaz wykazywane w miesięcznych rachunkach dla najemców zostały zaniżone, co powódka stwierdziła bilansując koszty zakupu gazu z comiesięcznymi rachunkami za gaz obciążającymi poszczególnych najemców. Powódka, po dokonaniu dokładnej analizy wszystkich rachunków, wystawiła rozliczenia korygujące, natomiast na zebraniu w dniu 20 marca 2015 roku, pełnomocnik powódki G. Ż. przedstawił wszystkim najemcom zaistniałą sytuację, wyjaśniając przyczyny złożenia im

korekt rozliczeń oraz je udokumentował, wskazując, że naliczone w korektach dopłaty do uzupełnienia nie wynikają ze zmiany ceny gazu, ani z innych przyczyn albowiem są one naliczane bez jakichkolwiek narzutów ponad cenę zapłaconą przez powódkę przy zakupie gazu od dostawców. W związku z tymi niedopłatami za gaz zaszła również konieczność korekt u pozwanego w okresie od dnia 1 sierpnia 2012 roku do dnia 3 marca 2015 roku. Dlatego też pozwany otrzymał dwa rozliczenia korygujące, w których udokumentowano jego niedopłatę za gaz na łączną kwotę 8.627,32 zł oraz kserokopie faktur zakupionego gazu. Pozwany pomimo wezwania do zapłaty odmówił uiszczenia kwoty dochodzonej pozewem, powołując się na treść art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. K., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki a rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznał, że strony łączyła umowa najmu z dnia 26 czerwca 2009 roku, na podstawie której właściciel, poza czynszem najmu, naliczał opłaty związane z użytkowaniem lokalu. Wysokość tych opłat była ustalana przez właściciela i wyszczególniana w dostarczanych najemcy rachunkach, natomiast właściciel wskazywał wysokość opłat za wodę i gaz w formie ogłoszenia. Pozwany wskazał, że zarówno w rozliczeniu nr (...), jak i w ogłoszeniu z dnia 11 maja 2011 roku właściciel określił opłatę za gaz w wysokości 3,20 zł za m<sup>3</sup>. Podkreślił jednocześnie, że cena gazu za litr w tym okresie nie była taka sama, jak wskazywana przez właściciela cena za m<sup>3</sup>, jak również z załączonych do pozwu faktur wynika, że cena brutto gazu wynosi 2,82 zł oraz 2,95 zł, zatem nie mogło być mowy o pomyłce księgowej, która rzekomo nie stosowała przelicznika gazu za m<sup>3</sup> na litry. Pozwany wskazał również, że stawka w porównywalnej wysokości za m<sup>3</sup> gazu była stosowana przez właściciela od samego początku trwania umowy najmu, a nadto, że wskazana cena za m<sup>3</sup> gazu odpowiadała w przybliżeniu cenie za m<sup>3</sup> gazu ziemnego, dlatego też pozwany nie mógł przypuszczać, że w rzeczywistości koszty ponoszone przez właściciela są wyższe. Zaznaczył nadto, że zgodnie z treścią art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w stosunkach najmu, oprócz czynszu, wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela oraz, że do podwyżki tych opłat zastosowanie ma art. 9 ust. 2 ustawy, który stanowi, że lokator jest obowiązany opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia mediów i usług komunalnych. Istotne jest przy tym, że właściciel jest zobowiązany do złożenia lokatorowi pisemnego oświadczenia o podwyżce, zawierającego zestawienie opłat i przyczynę ich podwyższenia. Nieprzedstawienie bowiem na piśmie takiego zestawienia opłat wraz z przyczyną podwyżek, a także wskazanie nieprawdziwych danych, powoduje brak obowiązku lokatora uiszczenia opłat w zwiększonej wysokości. Wówczas lokator zobowiązany jest do zapłaty opłat tylko w takiej wysokości, w jakiej były one naliczane poprzednio.

Pozwany zaznaczył także, że rozliczenie powódki jest nierzetelne, albowiem przedstawiła ona jedynie dwie faktury na zakup gazu, podczas gdy nie ulega wątpliwości, że w okresie, którego dotyczy pozew, zbiornik musiał być uzupełniany więcej niż raz. Ponadto wskazany przez pozwaną przelicznik jest przelicznikiem prawidłowym dla propanu, natomiast powódka nie wykazała jakiego gazu dotyczą załączone do pozwu faktury, tym bardziej, że mogła napełniać zbiornik mieszaniną gazu propan – butan.

W toku procesu strona powodowa konsekwentnie wskazywała, że podstawą dochodzonego roszczenia jest bezpodstawne wzbogacenie strony pozwanej kosztem powódki i dlatego też chciałaby ona wyrównania różnicy. Powódka wyjaśniła, że na podstawie umowy darowizny ze stycznia 2014 roku stała się współwłaścicielką budynku, w którym znajduje się lokal zajmowany przez pozwanego, natomiast podstawą dochodzonego roszczenia za okres sprzed darowizny jest umowa przelewu wierzytelności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 czerwca 2009 roku pozwany J. K. zawarł z A. M. (1) i A. M. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w D. przy ulicy (...), na czas nieokreślony. Lokal ten stanowił własność A. M. (1) i A. M. (2) oraz wchodził w skład ich majątku wspólnego.

Strony umowy najmu ustaliły, że najemca ponosi koszty związane z czynszem oraz opłaty stałe niezależne od wynajmującego, w tym opłaty za gaz, według wskazań indywidualnych liczników.

Wynajmujący w trakcie trwania umowy byli zobowiązani do przedstawiania najemcom bieżących rachunków dotyczących tych opłat (§ 5 ust. 2 umowy).

dowód: umowa najmu z dnia 26 czerwca 2009 roku k. 11 – 16.

W trakcie trwania stosunku najmu najemca regulował na bieżąco należności zgodnie z rachunkami przedstawianymi mu przez wynajmującego, w tym opłaty z tytułu zużycia gazu. Wysokość tych opłat ustalana była przez wynajmujących w oparciu o odczyty stanu licznika dokonywane przez osoby działające na polecenie wynajmujących, przez zarządcę budynku G. Z.. Informacje o cenie gazu wywieszane były na tablicy korkowej znajdującej się w budynku, w którym mieścił się lokal zajmowany przez pozwanego.

bezsporne, informacyjne wysłuchanie powódki 00:03:47 k. 54, nadto dowód: zeznania świadka A. K. 00:08:54 k. 87v, 00:13:22 k. 88, świadka A. R. 00:19:09 k. 88, 00:21:25 k. 88, świadka G. Z. 00:12:03 k. 94.

Na podstawie umowy darowizny, która miała miejsce w styczniu 2014 roku, A. M. (1) i A. M. (2) przekazali na rzecz swoich córek N. M. i P. M. prawo własności nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...). Od stycznia 2014 roku prawa i obowiązki wynajmującego wobec lokatorów zajmujących lokale usytuowane w tym budynku, w tym również lokal objęty powództwem w niniejszej sprawie, wykonywała powódka.

bezsporne, nadto informacyjne wysłuchanie powódki 00:03:47 k. 54v, dowód: umowa przelewu wierzytelności z dnia 2 stycznia 2014 roku k 84.

W dniu 2 stycznia 2014 roku pomiędzy A. M. (1) a N. M. zawarta została umowa przelewu wierzytelności. Zgodnie z treścią tej umowy występująca jako cedent A. M. (1) oświadczyła, że z dniem 1 stycznia 2014 rok zaprzestaje wykonywania czynności wynajmującego wobec lokali usytuowanych w budynku położonym w D. przy ulicy (...) i przekazuje je do wykonywania i rozliczania N. M.. Ponadto cedent przeniósł na cesjonariusza wszelkie dotychczasowe wierzytelności wobec najemców lokali pozostających w zwłoce z zapłatą czynszów i pozostałych opłat związanych z wykonywaniem umowy oraz upoważnił ją do ich egzekwowania na swoją rzecz na potrzeby utrzymania budynku i lokali mieszkalnych.

dowód: umowa przelewu wierzytelności z dnia 2 stycznia 2014 roku k. 84.

W dniu 2 stycznia 2014 roku zawarto aneks wprowadzający zmiany do umowy najmu lokalu położonego w D. przy ulicy (...) z dnia 26 czerwca 2009 roku. W treści dokumentu – jako strony aneksu występowały N. M. i J. K..

W związku ze zmianą właściciela wynajmującym stawała się N. M.. Aneks podpisany został przez G. Ź. występującego jako pełnomocnik wynajmującego oraz przez S. K. – małżonkę pozwanego, która również zajmowała przedmiotowy lokal.

dowód: aneks z dnia 2 stycznia 2014 roku k. 17.

Pod koniec 2014 roku G. Ź. powziął od powódki informację o nieprawidłowościach w ustalaniu i uiszczaniu przez najemców kwot za zużycie gazu. Błąd dotyczył tego, że gaz kupowany był w litrach, a sprzedawany najemcom w m<sup>3</sup>, zainstalowane bowiem w budynku liczniki gazu rejestrowały pobór gazu oddzielnie dla poszczególnych lokali, przy czym pobór wskazywany był w metrach sześciennych.

bezsporne, nadto dowód: zeznania świadka G. Ź. 00:03:29 k. 93v.

Gaz kupowany był przez wynajmujących do ogólnego zbiornika – z przeznaczeniem dla wszystkich najemców – przy czym jako jednostkę rozliczeniową przyjmowano – przy zakupie od dystrybutora – 1 liter.

Powódka nie informowała pozwanego o zaistniałych nieprawidłowościach w zakresie kosztów zużycia gazu, jak również o ilości zużytego gazu, jego cenie czy też rodzaju. Wszelkie informacje na ten temat pozwany powziął dopiero w dniu 20 marca 2015 roku od swojej żony, która uczestniczyła w spotkaniu zorganizowanym przez powódkę.

informacyjne wysłuchanie powódki 00:03:47 k. 54v, informacyjne wysłuchanie pozwanego 00:12:51 k. 55, nadto dowód: zeznania świadka G. Ż. 00:03:29 k. k. 93v.

Przy rozliczaniu z najemcami – w tym z pozwanym – co najmniej w okresie od 1 sierpnia 2012 roku do 3 marca 2015 roku – jako cenę jednostkową poboru gazu przyjmowano wartość 3,20 zł.

dowód: rozliczenia - korekty z dnia 17 marca 2015 roku o numerach (...) i (...) k. 21 – 22.

Gaz kupowany był przez wynajmujących.

bezsporne

W dniu 16 lutego 2012 roku A. M. (1) nabyła gaz płynny zbiornikowy o wartości brutto 8.742,00 zł za cenę 2,82 zł brutto za 1l, a w dniu 5 listopada 2014 roku N. M. nabyła gaz płynny zbiornikowy o wartości 20.768,00 zł brutto za cenę 2,95 zł brutto za 1l.

dowód: faktury VAT o nr (...) i (...) k. 20 i 21.

W dniu 20 marca 2015 roku odbyło się zebranie, na którym z lokatorami spotkali się G. Ż. oraz matka powódki A. M. (1). Na zebraniu tym poinformowano lokatorów o konieczności dopłaty wynikającej z błędnie stosowanej stawki przy rozliczaniu kosztów zużycia gazu. Przedstawiono lokatorom do wglądu faktury zakupu gazu. Lokatorzy – w tym żona pozwanego – podpisali oświadczenia przygotowane przez G. Ż., z którego wynikało m.in., iż poświadczają wskazanie licznika gazu na dzień 3 marca 2015 roku – w oświadczeniu podpisanym przez żonę pozwanego określono to wskazanie na (...).

dowód: oświadczenie z dnia 20 marca 2015 roku k. 18, zeznania świadka G. Ż. 00:05:38 k. 93v, 00:12:03 k. 93v – 94.

Kolejne zebranie w sprawie rozliczenia i sposobu uiszczenia należności nie doszło do skutku – nie stawili się lokatorzy.

bezsporne

W celu obciążenia lokatorów – w tym pozwanego – pełnymi kosztami związanymi z poborem gazu, G. Ż. przygotował korekty rozliczania – w przypadku lokalu zajmowanego przez pozwanego rachunkom tym nadano numery (...) i (...). Pierwsza korekta dotyczyła okresu od 1 sierpnia 2012 roku do 5 listopada 2014 roku, a druga okresu od 3 grudnia 2014 roku do 3 marca 2015 roku. W treści rachunków korekcyjnych wskazano jednostkę miary – metr sześcienny, wielkość poboru we wskazanym okresie (w pierwszym przypadku – (...), w drugim – (...)) oraz stawki (w pierwszym – 8,08 zł, w drugim – 8,60 zł jako różnicę między czterokrotnością ceny nabycia 1 litra gazu a stawką 3,20 zł przyjętą przy pierwotnie wystawionych rachunkach). Wskazano również zastosowany przelicznik wartości: 1l gazu = 0,254 m<sup>(3)</sup>.

dowód: rozliczenia korekta numer (...) i (...) k. 21 – 22.

Po dodatkowym wezwaniu do zapłaty pozwany wystosował pismo do występującego w imieniu powódki pełnomocnika, w którym domagał się on szczegółowego rozliczenia należności wskazujących na rozbieżności co do ceny nabycia gazu w całym okresie obowiązywania umowy, w tym także w okresie objętym pozwem.

dowód: pismo z dnia 28 kwietnia 2015r. k. 24-25.

Pozwany po ustaleniu, według przelicznika zastosowanego przez powódkę, kosztów utrzymania lokalu pozwany podjął decyzję o opuszczeniu mieszkania.

Z powodu nie uiszczenia żądanej należności powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu.

bezsporne

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż w związku z tym, że z treści uzasadnienia pozwu, sporządzonego zgodnie z wymogami art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. wynika, że powódka oparła stan faktyczny na umowie najmu lokalu mieszkalnego, w ramach którego najemca był zobowiązany do uiszczania na rzecz wynajmujących opłat za korzystanie z lokalu, w tym m.in. opłat związanych z korzystaniem z gazu, czyli wywodziła swoje roszczenie z realizacji praw i obowiązków wynikających ze stosunku najmu, a następnie w toku procesu, powołując w dalszym ciągu ten sam stan faktyczny oraz wskazując dodatkowo na umowę cesji zawartą z jednym z poprzednich wynajmujących lokal, powódka złożyła oświadczenie, że domaga się rozstrzygnięcia zasadności zgłoszonego roszczenia w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była ocena samego stanu faktycznego, który poddany został pod ocenę sądu przez stronę powodową.

Zgodnie z treścią art. 187 § 1 kpc, zakres kognicji sądu w sprawie dookreśla strona powodowa, która w treści pozwu powinna przedstawić stan faktyczny sprawy, podlegający ocenie Sądu w kontekście zgłoszonego roszczenia. Podkreślić przy tym należy, że w świetle cytowanego artykułu powód nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swoich żądań (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1947 roku, C III 1054/45, OSN 1948, nr 1, poz. 20, z dnia 2 maja 1957 r., 2 CR 305/57, OSN 1958, nr 3, poz. 72; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 roku, V CSK 345/09, LexPolonica nr 3027454; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., I PK 33/10, LexPolonica nr 2471039, OSNP 2011, nr 23-24, poz. 293; A. Struzik, *Da mihi factum dabo tibi ius*, w: *Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. 1, s. 599 i n.). Kwalifikacja prawna stanu faktycznego, ustalonego w wyniku rozpoznania sprawy, należy bowiem do sądu, który dokonuje w procesie jej subsumpcji. Oznacza to, że nawet wskazanie przez powoda podstawy prawnej nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumpcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawa, które winny być zastosowane, jeżeli mają oparcie w ustalonych faktach. Ukierunkowanie postępowania wskazaniem przez powoda podstawy prawnej żądania, nie prowadzi do formalnego związania sądu podaną podstawą, zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 roku, I CKN 252/98), może mieć jednak ono znaczenie, ponieważ pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 roku, I CKN 252/98, LexPolonica nr 335107, OSNC 1999, nr 9, poz. 152 oraz z dnia 15 września 2004 r., III CK 352/03, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 180/09, LexPolonica nr 2115706; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 402/10, LexPolonica nr 3025446, OSNC 2012, nr A, poz. 16; por. w tej kwestii także K. Weitz, *Związanie sądu granicami żądania w procesie cywilnym*, w: *Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. 1, s. 695-697; A. Koziolkiewicz, *Glosa do wyroku Sądu Apelacyjnego z 24 listopada 2004 r.*, I ACA 569/04, LexPolonica nr 2790999, s. 297 i n.). O charakterze zgłoszonego w sprawie roszczenia przesądza żądanie odnoszące się do zakresu oczekiwanego rozstrzygnięcia oraz okoliczności faktyczne, które mają stanowić przesłanki rozstrzygnięcia o skonkretyzowanych roszczeniach. Jakkolwiek sąd prowadzący postępowanie nie jest związany wskazaniem powoda co do podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, to nie może pominąć przytoczonej podstawy faktycznej powództwa, czyli okoliczności faktycznych uzasadniających to roszczenie. Tym bardziej, że określenie w pozwie żądania jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2008 roku, CSK 613/07).

Przez podanie okoliczności faktycznych uzasadniających zgłoszone żądanie należy rozumieć sytuację, w której powód opisuje konkretne wydarzenie, z którymi wiąże powstanie po jego stronie określonego wobec pozwanego roszczenia. Dlatego też wymóg przytoczenia w pozwie okoliczności faktycznych, uzasadniających żądanie, określa właśnie art.

187 § 1 pkt 2 k.p.c., natomiast kwalifikacja materialno-prawna stanu faktycznego należy do sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 roku, III CSK 17/08).

Odnosząc zatem powyższe rozważania należy podkreślić, że rozstrzygając niniejszą sprawę, to Sąd powinien dokonać oceny zasadności zgłoszonych przez powódkę roszczeń w oparciu o stan faktyczny sprawy wskazany w pozwie, ewentualnie w toku dalszych czynności, bez względu na jej stanowisko co do podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Stanowisko reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika powódki, a mianowicie odwoływanie się raz do zasad odpowiedzialności z tytułu nie wykonania umowy (żądania rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym), a następnie do zasad odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, wskazuje na reprezentowany pogląd o możliwości oceny tego samego stanu faktycznego z punktu widzenia zarówno przepisów o odpowiedzialności kontraktowej jak i przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W ocenie Sądu, zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa, zbieg roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest wyłączony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 roku, IV CSK 523/08). W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania z umowy wzajemnej, wierzycielowi przysługuje albo roszczenie oparte na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu albo roszczenie oparte na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej. Jeżeli więc wierzycielowi w danym przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przysługuje roszczenie oparte na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, może on dochodzić tylko tego roszczenia. Dopuszczenie wówczas możliwości dochodzenia także roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (nienależytego świadczenia) podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych uwzględniających ich specyfikę. Jednocześnie wskazuje się na niemożność konstruowania w ogóle roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wewnątrz stosunków zobowiązaniowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31.1.1969 r., II CR 530/68, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27.11.1985 r., III CZP 65/85, i z dnia 27.4.1995 r., III CZP 46/95, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18.7.1997 r., II CKN 289/97,, z dnia 12.3.1998 r., I CKN 522/97,, z dnia 19.2.2002 r., IV CKN 786/00,, z dnia 31.1.2003 r., IV CKN 1716/00, z dnia 24.2.2005 r., III CK 454/04, I., z dnia 6.7.2006 r., III CSK 66/05,, z dnia 30.1.2007 r., IV CSK 221/06, , i z dnia 14.3.2008 r., IV CSK 460/07).

W przedmiotowej sprawie pozwany J. K. nie kwestionował faktu, że strony procesu od dnia 1 stycznia 2014 roku łączyła umowa najmu, która była kontynuacją umowy z dnia 26 czerwca 2006 roku (dowód: umowa najmu mieszkalnego k. 11 – 14, aneks do umowy k. 17). Na podstawie tej umowy pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w określonej w umowie wysokości oraz opłat stałych niezależnych od wynajmującego, w tym opłat za zużycia gazu. Umowa ta określała również konsekwencje w przypadku nierealizowania tego obowiązku, jak również wskazywała na akt normatywny mający zastosowanie w tym przypadku, a mianowicie przepisy kodeksu cywilnego. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie, znajdują również zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) i to przede wszystkim właśnie one powinny mieć zastosowanie.

Powódka swoim pozwem dochodziła również roszczeń za okres poprzedzający wstąpienie w stosunek najmu z pozwanym, a mianowicie za okres od dnia 1 sierpnia 2012 roku, a swoje uprawnienia do dochodzenia należności za wykorzystanie gazu od pozwanego, wywodziła ona z umowy przelewu wierzytelności zawartej pomiędzy nią, a jednym z poprzednich wynajmujących - jej matką A. M. (1).

W ocenie Sądu, analiza treści złożonej umowy cesji z dnia 2 stycznia 2014 roku nie pozwala uznać, że umową tą objęte zostały wierzytelności objęte powództwem w niniejszej sprawie.

Z treści art. 509 kc, który reguluje przelew wierzytelności wynika, że przelew (cesja) jest umową, na podstawie której dotychczasowy wierzyciel (cedent) przenosi wierzytelność ze swojego majątku do majątku osoby trzeciej (cesjonariusza). Przedmiotem przelewu co do zasady może być wierzytelność istniejąca, którą cedent może swobodnie rozporządzać, powinna ona być też w treści umowy oznaczona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 października 2015 roku, I ACa 492/15). Natomiast w przypadku gdy przedmiotem zbycia jest wierzytelność nie

oznaczona dokładnie w umowie przelewu, to do skutecznego jej zbycia dochodzi wówczas, gdy można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1999 roku, III CKN 423/98). Na podstawie art. 509 kc mogą być również cedowane wierzytelności przyszłe, a zatem wierzytelności, które w chwili ich przeniesienia nie istnieją, a które mają powstać w przyszłości. Istotnym jest jednak aby w chwili zawierania umowy przelewu strony miały świadomość, że scedowana wierzytelność powstanie w przyszłości albowiem nabycia wierzytelności w drodze cesji nie można domniemywać ani interpretować woli stron rozszerzająco (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 listopada 2015 roku, I ACa 382/15).

Z treści § 1 umowy cesji wierzytelności z dnia 2 stycznia 2014 roku, zawartej pomiędzy powódką a jej matką A. M. (1) wynika natomiast jednoznacznie, że jej przedmiotem są „wymagalne wierzytelności (...)”, natomiast z treści § 2 „wszelkie dotychczasowe wierzytelności wobec najemców lokali mieszkalnych pozostających w zwłoce z zapłatą czynszów i pozostałych opłat związanych z wykonywaniem najmu”(dowód: umowa przelewu wierzytelności k. 84).

Zatem, w ocenie Sądu, strony umowy przelewu wierzytelności konstruując treść tego zobowiązania w taki sposób, zawęziły jej przedmiot tylko do wierzytelności wynikających ze stosunku najmu lokali, czyli umowa ta została zawarta w związku z zaleganiem na dzień zawarcia umowy przez niektórych najemców z zapłatą czynszu i te wierzytelności objęte zostały zgodnym oświadczeniem woli stron umowy przelewu. Z wyjaśnień bowiem samej powódki wynika, że informację o błędnym naliczaniu opłat za gaz powzięła na początku 2015 roku (wyjaśnienia pozwanej 00:03:47 k. 54v). Oznacza to, że na chwilę sporządzania cesji wierzytelności, tj. na dzień 2 stycznia 2014 roku, zarówno cedent, jak i cesjonariusz nie mieli żadnej świadomości istnienia, a tym bardziej powstania w przyszłości należności z tytułu niedopłat za korzystanie z gazu, a więc wierzytelności dochodzonej pozwem albowiem celem jej zawarcia i zgodnym zamiarem stron było jedynie odzyskanie tych zalegających, wymagalnych na ten czas należności, nie zaś wszelkich wierzytelności związanych ze stosunkiem najmu lokalu. W związku z tym, rozważając na podstawie art. 65 § 2 k.c., zamiar stron i cel zawartej umowy nie sposób przyjąć, że umowa ta dotyczyła również wierzytelności objętych powództwem w niniejszej sprawie. Nie można bowiem przyjąć, że zgodnym zamiarem stron umowy przelewu wierzytelności objęte było przeniesienie uprawnień, co do których strony tej umowy nie miały świadomości, że istnieją. Istotnym jest również, że roszczenia z tego tytułu nie były nawet jeszcze wymagalne, albowiem w chwili zawierania umowy cesji nie nastąpiło wezwanie o ich zapłatę, a zgodnie z umową najmu płatność z tytułu opłat za gaz powinna być realizowana przez najemcę dopiero po wystawieniu rachunków przez wynajmującego (dowód: §5 ust. 2 umowy z dnia 26 czerwca 2009 roku k. 12).

Podkreślić należy również, że powódka w toku procesu nie przedstawiła żadnych szczegółowych wyliczeń dotyczących roszczenia objętego pozwem w poszczególnych, miesięcznych okresach rozliczeniowych. Wskazała jedynie ogólnie wyliczoną należność za cały okres objęty powództwem, a w celu wykazania wysokości dochodzonej należności złożyła dwa rachunki - „rozliczenie korekta”, w których wskazała ogólne należności – bez rozbicia na poszczególne miesiące – jeden za okres od 1 sierpnia 2012 roku do 5 listopada 2014 roku na kwotę 6.657,92 złotych, a drugi za okres od 3 grudnia 2014 do 3 marca 2015 roku na kwotę 1.969,40 złotych. Pierwszy rachunek obejmuje więc zarówno okres, w którym stroną umowy najmu była A. M. (1) – do 1 stycznia 2014 roku – jak i okres, gdy jako wynajmujący występowała już powódka – od 1 stycznia 2014 roku. Z przedstawionych wyliczeń oraz dokumentów nie wynika więc jaka część kwoty 8.427,32 zł – zgodnie z twierdzeniem powódki – winna być zrealizowana jako niedopłata z tytułu korzystania z gazu w tych okresach, w których powódka zgodnie z jej twierdzeniami nabyła prawo do występowania z roszczeniem wobec pozwanego w związku z zawarciem umowy cesji, a jaka jej część przysługuje jej za okres po wstąpieniu w stosunek najmu tj. od 1 stycznia 2014 roku do 5 listopada 2014 roku. Zatem, wobec przesądzenia o braku podstaw do przyjęcia, iż powódka nabyła w drodze cesji wierzytelności z tytułu niedopłaty za okres przed wstąpieniem w stosunek najmu, nie można uznać za wykazane jej roszczenia jako wynajmującego do dnia 5 listopada 2014 roku. Tym bardziej, że pozwany jeszcze w piśmie poprzedzającym wszczęcie procesu, domagał się szczegółowego rozliczenia należności dochodzonych pozwem podkreślając, że powódka winna dokonać takich rozliczeń za poszczególne okresy, w oparciu o dokumenty źródłowe, a mianowicie wszystkie faktury wystawiane w związku z zakupem gazu, jak również kwestionował on ceny nabycia gazu przyjmowane do rozliczania wywodząc, że w całym okresie najmu przyjmowano jednolitą stawkę – 3,20 zł za jednostkę – mimo często zmieniających się cen gazu. Dlatego też pozwany domagał się

złożenia wszystkich faktur zakupu. Wprawdzie powódka wywodziła, że przy rozliczeniu z najemcami cena jednostki odpowiadała cenie zakupu 1 l gazu, a okoliczność ta została również potwierdzona przez świadka G. Ż. (dowód: zeznania świadka 00:05:38 k. 93v). Sąd nie dał jednak wiary w tej części zeznaniom świadka, albowiem pozostają one w sprzeczności z całokształtem materiału dowodowego zebranego w sprawie. Zauważyć bowiem należy, że nawet w obu rachunkach korygujących, wyliczając należność do zapłaty wskazano, że w całym tym okresie rozliczeniowym przyjmowano jako cenę jednostkową właśnie kwotę 3,20 zł, mimo że z przedłożonych faktur wynika, iż faktyczne koszty zakupu gazu były różne w zależności od okresu, jak również, że zakup tego gazu odbywał się w litrach (dowód: faktura z dnia 5 listopada 2014 roku k. 19, faktura z dnia 16 lutego 2012 roku k. 20).

Odnosząc się natomiast do sposobu przedstawienia pozwanemu podwyżki na piśmie wyłącznie w formie dwóch rachunków korygujących, to należy to ocenić w oparciu o treść art. 9 ust. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, który reguluje kwestie związane z podwyższaniem opłat niezależnych od właściciela.

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 8 cyt. ustawy przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, na których wysokość właściciel nie ma wpływu.

W niniejszej sprawie powódka wskazywała, że powołana regulacja nie może mieć zastosowania, albowiem zmiana wysokości opłat za gaz nie była spowodowana podwyższeniem ceny zakupu gazu przez dostawców, a wynikała jedynie z zastosowania nieprawidłowego przelicznika jednostki miary. Jednakże, w ocenie Sądu, stanowisko powódki nie zasługuje na uwzględnienie albowiem regulacji wynikających z art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów nie można stosować tylko do sytuacji, gdy zmiana opłat niezależnych od właściciela wynika z podwyżki ceny zakupu.

Podkreślić należy, że w przypadku podwyżek opłat niezależnych od właściciela, właściciel na żądanie lokatora powinien przedstawić kalkulacje i przyczyny podwyższenia tych opłat. Faktycznie chodzi tutaj więc o przedstawienie lokatorowi tych dokumentów, które sam właściciel otrzymuje od usługodawcy (np. nowe warunki dostarczania gazu, podwyżki ceny za dostarczenie energii elektrycznej itd.). Zatem samo przesłanie lokatorowi pisma zawiadamiającego o podwyżce nie spełnia tego wymogu i jest bezskuteczne, co w konsekwencji powoduje, że lokator zobowiązany jest do opłacania opłat niezależnych przy niezmiennych stawkach. Niewątpliwym bowiem jest, że lokator jest obowiązany opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, w jakiej jest to niezbędne do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego dostaw, o których wspomina przepis. Dopiero więc po skutecznym zawiadomieniu i wezwaniu lokatora (a więc ze szczegółowo wymienionymi przyczynami i kalkulacjami podwyżek) powstaje obowiązek lokatora do opłacania wskazanych należności. Do tego czasu (tj. skutecznego, bo zgodnego z wymaganiami ustawy zawiadomienia o podwyżkach) obowiązek opłacania opłat istnieje tylko w takiej wysokości, w jakiej był poprzednio. Oznacza to również, że ustawodawca nie przewidział automatycznego wzrostu tych opłat w stosunkach wynajmujący – najemca nawet w przypadku zwiększenia kosztów ich dostawy ponoszonych przez wynajmującego (por. Komentarz do art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów Magdaleny Olczyk, Lex Omega).

W przedmiotowej sprawie, co jest kwestią bezsporną, od samego początku trwania najmu (tj. od czerwca 2009 roku) wynajmujący naliczał opłaty związane z korzystaniem z gazu w taki sam sposób i ten sposób rozliczania kształtował wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu, na które najemca był przygotowany, co czyniło je przewidywalnymi. Dlatego też zmiana sposobu naliczania kosztów zużycia gazu, która w konsekwencji spowodowała znaczące podwyższenie opłaty niezależnej od właściciela i która obciążała najemcę spowodowała, że pozwany podjął decyzję o opuszczeniu lokalu, tym bardziej, że nie posiadał on żadnej wiedzy na temat nieprawidłowości w naliczaniu zużycia gazu, w szczególności w zakresie rodzaju gazu, ceny jednostkowej gazu, faktycznej ilości zużycia gazu. Jak bowiem podkreślił pozwany regulował on miesięcznie wszystkie faktury, które początkowo były ogólnikowe i wszystko było skumulowane, a dopiero od kilku miesięcy na fakturze są poszczególne pozycje i ceny (wyjaśnienia pozwanego 00:12:51 k. 55). Ponadto bezspornym jest, że wynajmujący w okresie, którego dotyczy powództwo, nie przedstawili najemcy przyczyn i kalkulacji wzrostu opłat z tytułu należności za gaz. Powódka wywodziła jedynie swoje uprawnienie do żądania wyższej odpłatności za gaz na podstawie tego, że na zebraniu zwołanym na dzień 20 marca 2015 roku, występujący w jej imieniu pełnomocnik G. Ż. oraz matka powódki A. M. (1) wręczyli pozwanemu dwa rachunki



korekcyjne oraz umożliwili wszystkim lokatorom wgląd do faktur zakupu gazu (dowód: zeznania świadka G. Ź. 00:05:38 k. 93v). Bez względu jednak na to, czy rachunki te zostały przekazane pozwanemu na zebraniu w dniu 20 marca 2015 roku, czy też jakiś czas później, nie ulega wątpliwości, że przekazanie ich miało miejsce już po upływie okresu, za który powódka dochodzi w niniejszej sprawie należności. Nie ulega więc wątpliwości, że powódka – przed upływem tego okresu – nie doręczyła pozwanemu jakichkolwiek pism, które można byłoby uznać za przedstawienie kalkulacji i przyczyn podwyższenia opłat z tytułu gazu. Ponadto z wyjaśnień powódki wynika, że wątpliwości co do prawidłowych rozliczeń opłat, powzięła ona po przekazaniu jej obowiązków wynajmującego, tj. po styczniu 2014 roku, choć wówczas nie wiedziała jeszcze czym te nieprawidłowości są spowodowane, jak również, że o nieprawidłowościach tych poinformowała zarządcę budynku G. Ź. dopiero pod koniec 2014 roku (dowód: zeznania świadka G. Ź. 00:03:29 k. 93v). Z powyższego wynika zatem, że powódka przez długi czas nie podejmowała żadnych działań, czynności mających na celu wyjaśnienie czy też ustalenie przyczyn takiego stanu rzeczy. W ocenie Sądu, takie zachowanie powódki cechujące się ewidentną beczynnością absolutnie nie może uzasadniać przerzucenia odpowiedzialności za zaistniały stan rzeczy na najemców. Skoro bowiem powódka co najmniej od końca 2014 roku, kiedy to powiadomiła zarządcę G. Ź. o zaistniałej sytuacji, miała już świadomość jaka jest konkretna przyczyna tych nieprawidłowości, to niezrozumiałym jest zwłoka powódki w poinformowaniu o tym fakcie najemców przez okres kilku miesięcy a mianowicie do dnia 20 marca 2015 roku. Podkreślenia wymaga również fakt, że właśnie okres – od dnia 3 grudnia 2014 roku do dnia 3 marca 2015 roku – objęty jest rozliczeniem korektą o nr (...).

Wobec powyższego, skoro powódka nie wykazała podstawy i wysokości dochodzonego roszczenia, w szczególności w okresie kiedy wstąpiła ona w prawa i obowiązki wynajmującego, to powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W przedmiotowej sprawie strona pozwana jest stroną wygrywającą proces, jak również była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego. Wobec powyższego na koszty procesu składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200,00 złotych zgodnie z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.