

Sygn. akt II Ca 1260/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Radomska – Stęplewska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...)SA z siedzibą w P.

przeciwko K. O.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Pile

z dnia 6 sierpnia 2013 r.

sygn. akt I C 763/13

oddala apelację.

SSO M. Radomska – Stęplewska

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego (...)w P.w dniu 04 października 2012 r. powódka – (...)S.A. w W.wniosła o zasądzenie od K. O.kwoty 10.036,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- od kwoty 5.466,25 zł od dnia 22 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 10,63 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 4.559,93 zł od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,

a także o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podano, iż pozwany wynajmował od powódki lokal mieszkalny położony w (...) i nie uregulował należności związanych z zawartą umową najmu.

Na skutek pozwu Sąd Rejonowy (...)w P.w dniu 04 stycznia 2013 r. wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym w całości uwzględnił żądanie powódki.

Od przedmiotowego nakazu zapłaty pozwany złożył sprzeciw, w którym wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że czynsz oraz inne opłaty wynikające z umowy najmu opłacał terminowo w pełnej wysokości.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powódka sprecyzowała, że dochodzona kwota stanowi rozliczenie kosztów ogrzewania wynajmowanego przez pozwanego lokalu za lata 2010 i 2011.

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2013 r. Sąd rozpoznający sprawę uznał się niewłaściwym miejscowo oraz rzeczowo i przekazał ją do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Pile.

Wyrokiem z dnia 6 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Pile oddalił powództwo.

Apelację od ww. wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. obrazę prawa materialnego, tj.

1) art. 9 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 j.t.) poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji uznanie, że pozwany nie jest zobowiązany do ponoszenia podwyższonych opłat niezależnych od właściciela w wysokości, jaka jest niezbędna dla pokrycia przez właściciela kosztów dostarczania do lokalu używanego przez lokatora energii cieplnej,

2) art. 8a ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie, a w konsekwencji uznanie jak zostało opisane w powyższym ppkt 1).

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty dochodzonej pozwem z dnia 25.09.2012 r.

2. zasądzenie od pozwanego K. O. na rzecz powódki - (...)S.A. kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Odwoławczy przyjął ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji jako własne. Sąd Rejonowy w Pile prawidłowo i wyczerpująco ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie, jak również wszechstronnie rozważył zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy, a dokonana jego ocena jest zgodna z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i korzysta z ochrony przewidzianej w art. 233§1 k.p.c.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że oprócz czynszu wynajmujący może pobierać od najemcy opłaty niezależne od właściciela, tzn. opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. Opłaty te mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co miało miejsce w niniejszej sprawie. A zatem powódka miała prawo pobierać od pozwanego opłaty za dostarczanie energii cieplnej (ogrzewanie). Wskazać należy, że wysokość przedmiotowych opłat została ustalona pierwotnie przez strony w umowie z dnia 1 września 1990r., a następnie w umowie z dnia 23 lutego 2012 r., w której uzgodniono, że od 1 grudnia 2011 r. opłata za centralne ogrzewanie wyniesie 392,12 zł brutto (5 zł za 1m² + VAT) i będzie płatna w formie comiesięcznej zaliczki (§ 2 umowy). Tak więc do dnia 1 grudnia 2011 r. pozwany był zobowiązany uiszczać opłaty za ogrzewanie według kwot wskazanych w pierwotnej umowie, a dopiero po 1 grudnia 2011 r. powódka była uprawniona do naliczenia pozwanemu opłat za ogrzewanie wg nowych stawek przyjętych w umowie z dnia 23 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy podziela zatem stanowisko Sądu Rejonowego, że żądanie przez powódkę od pozwanego należności za centralne ogrzewanie za okres od stycznia do grudnia 2010 r. (na podstawie faktury z dnia 7 listopada 2011 r.) oraz za 2011 r. (na podstawie faktury z dnia 28 czerwca

2012 r.) było niezasadne, gdyż brak było podstawy w umowie zawartej między stronami do obciążenia pozwanego tymi kosztami. Ewentualnym zobowiązaniem pozwanego znajdującym postawę w umowie było jedynie rozliczenie centralnego ogrzewania lokalu za grudzień 2011 r., jednak powódka nie wykazała wysokości swej należności z tego tytułu. Co do kwoty 10,63 zł wynikającej z faktury z dnia 2 maja 2012 r., rację ma Sąd I instancji, że powódka nie wskazała na jakiej podstawie obliczono taką, a nie inną kwotę należności.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 j.t.), gdyż utracił on moc z dniem 31 grudnia 2006 r. na podstawie wyroku TK z dnia 17.05.2006 r., sygn. akt K 33/05. Analiza uzasadnienia apelacji prowadzi do wniosku, że skarżącemu chodziło o naruszenie art. 9 ust. 2 ww. ustawy. Zgodnie z treścią art. 9 ust. 2 ww. ustawy, w razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8. Wskazać należy, że podwyższanie opłat niezależnych od właściciela zostało wyłączone z zakresu przepisu umożliwiającego podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu (art. 8a ustawy). Są to bowiem opłaty, co wynika także z ich nazwy, na których wysokość właściciel nie ma wpływu. W każdym przypadku podwyżek, a nie tak jak w przypadku czynszu czy innych opłat za używanie lokalu, właściciel powinien przedstawić kalkulację i przyczyny podwyższenia opłat niezależnych. Faktycznie chodzi tu o przedstawienie lokatorowi tych dokumentów, które sam właściciel otrzymuje od usługodawcy (np. nowe warunki dostarczania gazu, podwyżki ceny za dostarczenie energii elektrycznej itd.). Samo przesłanie lokatorowi pisma zawiadamiającego o podwyżce nie spełnia tego wymogu i jest bezskuteczne, z czym należy łączyć konsekwencję w postaci zobowiązania lokatora do opłacania opłat niezależnych przy niezmiennych stawkach. Wskazać należy, że przepis art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ma zastosowanie do podwyższenia opłat niezależnych od właściciela na okres przyszły.

W przedmiotowej sprawie powódka zażądała poniesienia przez pozwanego wyższych opłat za centralne ogrzewanie za okres do 1 grudnia 2011 r. Wcześniej jednak nie dokonała ona podwyższenia tych opłat na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W świetle ww. przepisu obowiązana była nadto do przedstawienia lokatorowi (pозwanemu) na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia, czego nie uczyniła. W konsekwencji pozwany w okresie do 1 grudnia 2011 r. miał obowiązek wnosić opłaty za centralne ogrzewanie w dotychczasowej wysokości. Przedstawione wyżej stanowisko przemawia również za oddaleniem powództwa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

SSO M. Radomska - Stęplewska