

Sygn. akt: I C 281/15 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Mirosława Dykier-Ginter
Protokolant:	sekr. sądowy Agata Piaścik

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 roku w Człuchowie

sprawy z powództwa **N. M.**

**przeciwko A. G.**

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 281/15 upr.

## UZASADNIENIE

Powódka N. M. wniosła przeciwko pozwanemu A. G. o zapłatę kwoty 11.336,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 maja 2015 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany wynajmuje od niej jeden z lokali mieszkalnych usytuowany w budynku położonym w D. przy ulicy (...), którego powódka jest współwłaścicielką. Powódka wywodziła, że wszystkie lokale w tym budynku, w tym lokal zajmowany przez pozwanego, są zasilane gazem na potrzeby bytowe i ogrzewania. Należności za gaz rozliczane były miesięcznie na podstawie wskazań liczników zamontowanych oddzielnie dla każdego lokalu, przy czym licznik ten rejestrował zużycie gazu w m<sup>3</sup>. Tymczasem księgowa sporządzając comiesięczne rachunki, które stanowiły podstawę rozliczania należności z tytułu najmu lokalu przez najemców, błędnie przyjmowała wartość 1 m<sup>3</sup> zużytego w lokalu gazu jako cenę 1 litra gazu wynikającą z faktur zakupowych. Aby ustalić faktyczny koszt zużycia gazu – zdaniem powódki – w rozliczeniu winien być stosowany przelicznik: 1 litr gazu = 0,254 metra sześciennego. Należności z tytułu zużycia gazu, które opłacali najemcy – w tym pozwany – były więc zaniżone, co powódka stwierdziła bilansując koszty zakupu gazu z comiesięcznymi rachunkami obciążającymi poszczególnych najemców. W celu prawidłowego obciążenia najemców należnościami za gaz powódka wystawiła rozliczenia korygujące, a występujący w jej imieniu pełnomocnik na zebraniu z najemcami wyjaśnił przyczyny rozliczeń korekcyjnych oraz je udokumentował w szczególności wskazując, iż opłaty te naliczane są bez jakichkolwiek narzutów, a więc ponad cenę uiszczoną przez powódkę przy zakupie. Powódka wskazywała, że ponieważ korekty nie są związane ze wzrostem cen gazu, nie stanowią podwyżki opłat w rozumieniu art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie prawa lokatorów. W przypadku pozwanego niedopłata za okres od 1 sierpnia 2012 do 3 marca z 2015 roku wynosiła kwotę dochodzoną pozwem. Powódka wywodziła również, że doręczyła pozwanemu rozliczenia korygujące, w których umotywowała jego niedopłatę oraz kserokopię faktur zakupowych gazu.

Pozwany A. G. na rozprawie w dniu 26 listopada 2015 roku wniósł o oddalenie powództwa. Wskazywał, że opłacał należności za korzystanie z lokalu wynikające z rachunków przygotowywanych przez wynajmującego, w oparciu o odczyty licznika, dokonywane przez osoby działające na polecenie wynajmującego. Pozwany wskazywał, że gdyby znał koszty, które zgodnie z twierdzeniami powódki obciążały zajmowany przez niego lokal, nie zdecydowałby się na jego wynajem. Pozwany podtrzymał również swoje stanowisko wynikające z pisma z dnia 28 kwietnia 2015 roku wystosowanego do powódki w odpowiedzi na wezwanie o zapłatę. Wywodził, więc że roszczenia powódki stanowią w istocie podwyższanie opłat związanych z korzystaniem z lokalu niezależnych od właściciela, a domagając się ich zapłaty powódka nie zastosowała procedury wynikającej z art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pozwany wskazywał również na nieudokumentowanie przez powódkę kosztów zakupu gazu wskazując, że przez cały okres trwania umowy przyjmowano w rozliczeniach jako cena gazu stałą kwotę 3.20 zł za jednostkę zużycia mimo, że cena gazu w tym okresie była różna. W tej sytuacji pozwany domagał się udokumentowania cen zakupu gazu przy każdym tankowaniu zbiornika. Wskazywał też, że przyjęta przez powódkę w rozliczeniu korygującym zasada przeliczania obu wielkości (litrów na metry sześcienne), jest uproszczona albowiem powódka nie udokumentowała jaki rodzaj gazu płynnego kupowała.

W toku procesu powódka oświadczyła, że swoje roszczenia opiera na przesłankach wynikających z bezpodstawnego wzbogacenia, albowiem kosztem jej majątku nastąpiło przysporzenie na rzecz pozwanego, który nie zapłacił za cały zużyty gaz. Wskazywała, że nigdy nie czerpała zysków z racji dostarczania gazu, albowiem do rozliczeń z najemcami przyjmowała wartość, która wynikała z faktury zakupu nie stosując marży. Powódka wyjaśniła również, że nie w całym okresie objętym powództwem występowała jako wynajmująca lokal. Wskazywała bowiem, że własność nieruchomości nabyła od rodziców w drodze umowy darowizny w 2013 roku, a dopiero od 1 stycznia 2014 roku podjęła czynności wynikające z zawartych umów najmu z lokatorami. Powódka powołała się na zawartą w dniu 2 stycznia 2014 rok umowy przelewu wierzytelności, na mocy której – zgodnie ze stanowiskiem powódki – nabyła ona wierzytelność wobec pozwanego dochodzoną w niniejszej sprawie również w okresie, kiedy jako strona umowy najmu występowali jej poprzednicy prawni.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny***

W dniu 12 marca 2010 roku pomiędzy A. M. (1) i A. M. (2) jako wynajmującymi, a A. G. jako najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ulicy (...). Lokal ten stanowił własność A. M. (1) i A. M. (2) – wchodził w skład ich majątku wspólnego. Strony umowy najmu określiły w umowie, że opłaty stałe niezależne od wynajmującego – m.in. opłatę za gaz – najemcy opłacać będą wg wskazań indywidualnych liczników (§ 3 ust. 2 i 3 umowy). Wynajmujący w trakcie trwania umowy byli zobowiązani do przedstawiania najemcom bieżących rachunków dotyczących tych opłat (§ 5 ust. 2 umowy).

(dowód: umowa najmu z dnia 12/03/2010r. wraz z załącznikiem k. 10-14)

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. W całym okresie najmu – w tym, w całym okresie objętym powództwem – jako pełnomocnik wynajmujących wobec najemców występował G. Ż..

(bezsporne, porównaj: informacyjne przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 26.11.2015r. w czasie od 00:26:41 do 00:33:23 porównaj protokół k. 71-74, a także informacyjne przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 26.11.2015r. w czasie od 00:18:09 do 00:26:41, od 00:36:16 do 00:45:38 oraz od 00:52:06 do 00:59:12 porównaj protokół k. 72-74)

W 2013 roku A. M. (1) i A. M. (2) w drodze umowy darowizny przekazali na rzecz swoich córek N. M. i P. M. prawo własności nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...). Mimo to – do dnia 1 stycznia 2014 roku – prawa i obowiązki wynajmującego wobec lokatorów zajmujących lokale usytuowane w tym budynku, w tym również lokal objęty powództwem w niniejszej sprawie, wykonywali zbywcy.

(bezsporne, porównaj: informacyjne przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 26.11.2015r. w czasie od 00:26:41 do 00:33:23 porównaj protokół k. 71-74 )

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.; nadto, że przenosi na rzecz tego cesjonariusza wszelkie dotychczasowe wierzytelności wobec najemców lokali pozostających w zwłóce z zapłatą czynszów i pozostałych opłat związanych z wykonywaniem umowy oraz upoważnia ją do ich egzekwowania na swoją rzecz na potrzeby utrzymania budynku i lokali mieszkalnych.

(dowód: umowa przelewu wierzytelności z dnia 2.01.2014 roku k. 70)

W dniu 2 stycznia 2014 roku zawarto aneks wprowadzający zmiany do umowy najmu lokalu położonego w D. przy ulicy (...) z dnia w 12 marca 2010 roku. W treści dokumentu – jako strony aneksu występowały N. M. i A. G.. Zgodnie z treścią dokumentu, w związku ze zmianą właściciela wynajmującym stawała się N. M.. Aneks podpisany został przez G. Ż. występującego jako pełnomocnik wynajmującego oraz przez A. G. jako najemcę.

(dowód: aneks z dnia 2.01.2014r. k. 16)

W pierwszej połowie 2014 roku (kwiecień lub maj) powódka N. M. zauważyła rozbieżności występujące pomiędzy kwotami wydatkowanymi na utrzymanie lokali, a należnościami uiszczanymi przez najemców.

(bezsporne: porównaj informacyjne przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 26.11.2015r. w czasie od 00:26:41 do 00:33:23 – porównaj protokół k. 72)

Zainstalowane w budynku liczniki gazu rejestrowały pobór gazu oddzielnie dla poszczególnych lokali, przy czym pobór wskazywany był w metrach sześciennych. Gaz kupowany był przez wynajmujących do ogólnego zbiornika – z przeznaczeniem dla wszystkich najemców – przy czym jako jednostkę rozliczeniową przyjmowano – przy zakupie od dystrybutora – 1 litr. Co najmniej pod koniec 2014 roku powódka była już świadoma, że niższe przychody z tytułu najmów lokali związane są z rozliczaniem kosztów zużycia gazu, albowiem przy rozliczaniu błędnie przyjmowana była wartość, która odpowiadać miała cenie 1 litra gazu jako wartość 1 metra sześciennego zużytego w lokalu gazu.

(dowód: zeznania świadka G. Ż. na rozprawie w dniu 4.02.2016r. w czasie od 00:07:15 do 00:12:12 – porównaj protokół k. 121-122a)

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 17.03.2015r. o numerach (...) i (...) k. 18 i 19)

Gaz kupowany był przez wynajmujących.

(bezsporne, porównaj informacyjne przesłuchanie powódki na rozprawie 26.11.2015r. w czasie od 00:26:41 do 00:33:23 – porównaj protokół rozprawy k. 71-74)

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 L. G. – 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 L. G. określono to wskazanie na (...).

(dowód: zeznania świadka G. Ż. na rozprawie w dniu 4.02.2016r. w czasie od 00:07:15 do 00:33:46 – porównaj protokół rozprawy k. 121-122a)

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 – 234) 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 (...))

Rozliczenia te zostały doręczone przez G. Ż. do rąk żony pozwanego L. G. nie wcześniej niż w trakcie zebrania.

(dowód: zeznania świadka G. Ż. na rozprawie w dniu 4.02.2016r. w czasie od 00:07:15 do 00:33:46 – porównaj protokół rozprawy k. 121-122a)

Po dodatkowym wezwaniu do zapłaty pozwany wystosował pismo do występującego w imieniu powódki pełnomocnika, w którym m.in. 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 28.04.2015r. k. 24-25)

Po ustaleniu według przelicznika zastosowanego przez powódkę kosztów utrzymania lokalu pozwany podjął decyzję o opuszczeniu mieszkania – rozpoczął poszukiwania innego lokalu. Z powodu nie uiszczenia żądanej należności powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu.

(bezsporne)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie w treści pozwu strona powodowa zgodnie z wymogami wskazanymi w art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. określiła stan faktyczny sprawy, który poddała pod rozstrzygnięcie sądu. W treści pozwu powód wskazywał więc na nawiązany stosunek najmu lokalu mieszkalnego, w ramach którego najemca miał obowiązek uiszczenia na rzecz wynajmujących opłat z tytułu korzystania z lokalu, w tym m.in. opłat związanych z korzystaniem z gazu. Stan faktyczny sprawy wskazywał więc, że strona powodowa poddała pod rozstrzygnięcie sądu okoliczności wynikające z realizacji praw i obowiązków wynikających ze stosunku najmu. W toku procesu powołując w dalszym ciągu stan faktyczny wskazany w pozwie i wskazując dodatkowo na umowę cesji zawartą z jednym z poprzednich wynajmujących lokal,

powódka złożyła oświadczenie, iż domaga się rozstrzygnięcia zasadności zgłoszonego roszczenia w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była ocena stanu faktycznego, który poddany został pod ocenę sądu przez stronę powodową. Zakres kognicji sądu w sprawie dookreśla strona powodowa, która zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. w treści pozwu winna przedstawić stan faktyczny sprawy, który winien być przez sąd oceniony w kontekście zgłoszonego roszczenia. W świetle tych artykułów powód nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swoich żądań. Kwalifikacja prawna stanu faktycznego, ustalonego w wyniku rozpoznania sprawy, należy do sądu, który jej dokonuje w procesie subsumpcji. 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 (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 roku, I CKN 252/98). 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. Określenie w pozwie żądania jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi (porównaj 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. Wymóg przytoczenia w pozwie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie określa właśnie art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c., kwalifikacja materialno-prawna stanu faktycznego należy zaś do sądu (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 roku, III CSK 17/08).

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy powyższe wywody oznaczają, że sąd winien dokonać oceny zgłoszonych przez powódkę zasadności 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 reprezentowanej przez pełnomocnika zawodowego powódki – 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.

Tymczasem zdaniem sądu zbieg roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest wyłączone (porównaj 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 (porównaj 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 niniejszej sprawie strony - powódkę i pozwanego - niewątpliwie od 1 stycznia 2014 roku łączyła umowa najmu lokalu. W ramach tej umowy pozwany miał obowiązek m.in. uiszczać opłaty z tytułu zużycia gazu. Obowiązek ten stanowił treść łączącej strony umowy i jego nie realizowanie ocenione musi być według reżimu odpowiedzialności regulujących źródło jego powstania i zasady wykonywania. Wykonywanie obowiązku określiły strony w treści zawartej między nimi umowy. Regulacje w tym zakresie zawiera również ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) i to te przepisy zdaniem sądu winny mieć w niniejszej sprawie zastosowanie.

Powództwem w niniejszej sprawie objęty został również okres poprzedzający wstąpienie w stosunek najmu powódki, a więc okres od 1 sierpnia 2012 roku, przy czym swoje uprawnienia do dochodzenia należności za wykorzystanie gazu przez pozwanego powódka wywodziła z umowy przelewu wierzytelności zawartej pomiędzy nią, a jednym z poprzednich wynajmujących - jej matką A. M. (1).

Analiza treści złożonej umowy cesji nie pozwala zdaniem sądu uznać, że umową tą objęte zostały wierzytelności objęte powództwem w niniejszej sprawie.

Przelew wierzytelności regulują postanowienia art. 509 k.c. 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. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 listopada 1999 roku w sprawie III CKN 423/98 słuszny jest co prawda pogląd według którego jako skuteczną traktować należy cesję wymaganych wierzytelności z tytułu najmu określonych rzeczy lub lokali. Przyjmuje się, że w tych wypadkach wprawdzie wierzytelności nie są dokładnie oznaczone, ale są oznaczone, gdyż można je określić za pomocą analizy treści stosunków obligacyjnych, z których wynikają. Wówczas jest to wierzytelność oznaczona za pomocą treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika.

Nabycia wierzytelności w drodze cesji nie można jednak domniemywać ani interpretować woli stron rozszerzająco.

Z umowy zawartej w niniejszej sprawie między powódką z jej matką z dnia 2 stycznia 2014 roku jednoznacznie wynika, że jej przedmiotem są „wierzytelności wymagalne” (...), „wszelkie dotychczasowe wierzytelności wobec najemców lokali mieszkalnych pozostających w zwłoce z zapłatą czynszów i pozostałych opłat związanych z wykonywaniem najmu”. W niniejszej sprawie w taki sposób strony umowy zawęziły przedmiot umowy – tylko te wierzytelności wynikające ze stosunku najmu lokali zostały nią objęte. Zgodnie z twierdzeniem powódki (porównaj informacyjne przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 26 listopada 2015 roku w okresie od 00:33:23 do 00:36:16 – protokół k. 72v-73) umowa ta zawarta została 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. Celem jej zawarcia i zgodnym zamiarem stron było odzyskanie tych zalegających, wymagalnych na ten czas należności, nie zaś wszelkich wierzytelności związanych ze stosunkiem najmu lokalu. W tej sytuacji badając na podstawie art. 65 § 2 k.c. również zamiar stron i cel zawartej umowy nie sposób przyjąć, że umowa ta dotyczyła również wierzytelności objętych powództwem w niniejszej sprawie. Zauważyć bowiem należy, że w dniu jej zawierania strony umowy nie miały świadomości istnienia niedopłat z tytułu korzystania z gazu, a więc wierzytelności, których dotyczy roszczenie objęte pozwem w niniejszej sprawie (jak wywodzi powódka po raz pierwszy wątpliwości związane z rozliczaniem opłat za gaz powzięła dopiero po wstąpieniu w stosunek najmu – w pierwszej połowie 2014 roku). Nie można więc przyjąć, że zgodnym zamiarem stron umowy przelewu wierzytelności objęte było przeniesienie uprawnień, co do których strony tej umowy nie miały świadomości, że istnieją. Nadto roszczenia z tego tytułu nie były nawet jeszcze wymagalne – 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 (§5 ust. 2 umowy).

Zauważyć należy, że powódka w toku procesu nie przedstawiła nawet szczegółowych wyliczeń dotyczących roszczeń objętych powództwem w poszczególnych, miesięcznych okresach rozliczeniowych – wskazała 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 9.324,32 zł, a drugi za okres od 3 grudnia 2014 do 3 marca 2015 roku na kwotę 2.012,40 zł. 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 9.324,32 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.

Już z tego powodu – 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.

W tym miejscu zauważyć należy, 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 – wszystkie faktury wystawiane w związku z zakupem gazu. Pozwany kwestionował zwłaszcza 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. Pozwany domagał się więc złożenia wszystkich faktur zakupu. Co prawda powódka wywodziła, że przy rozliczeniu z najemcami cena jednostki odpowiadała cenie zakup 1 l gazu. Okoliczność tę wskazywał również w swoich zeznaniach świadek G. Ż.. Sąd nie dał jednak wiary w tej części zeznaniom świadka, albowiem pozostają 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, a faktyczne koszty zakupu gazu z dwóch faktur uwzględnione zostały dopiero w rachunkach korygujących – stąd różne stawki korygujące zastosowane w poszczególnych okresach.

Przedstawienie pozwanemu jako uzasadnienie podwyżki na piśmie wyłącznie dwóch rachunków korygujących wymaga również oceny w oparciu o art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, który reguluje kwestie związane z podwyższaniem opłat niezależnych od właściciela. Opłaty za gaz są niewątpliwie opłatami niezależnymi od właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 8 ustawy, o których stanowi powołany przepis. W niniejszej sprawie powódka wywodziła jednak, że powołana regulacja nie może mieć zastosowania, albowiem zmiana wysokości opłat za gaz nie była spowodowana podwyższeniem ceny zakupu gazu przez dostawców – wynikała jedynie z zastosowania prawidłowego przelicznika jednostki miary. Zdaniem sądu brak jest podstaw do zawężania stosowania regulacji wynikających z art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów tylko do sytuacji, gdy zmiana opłat niezależnych od właściciela wynika z podwyżki ceny zakupu. Zauważyć należy, że od samego początku trwania najmu (od 2010 roku) wynajmujący naliczał opłaty związane z korzystaniem z gazu w taki sam sposób i ten sposób rozliczania kształtował wysokość opłat związanych z korzystaniem lokalu, na które najemca był przygotowany, co czyniło je przewidywalnymi. Zmiana sposobu naliczania kosztów zużycia gazu w konsekwencji spowodowała znaczące podwyższenie opłaty niezależnej od właściciela, która obciąża najemcę. Zaistniała sytuacja wpłynęła na decyzję pozwanego o opuszczeniu lokalu. Gwarancyjny charakter przepisów regulujących prawa i obowiązki najemcy, wynikający z regulacji zawartej w ustawie o ochronie praw lokatorów wymagał od wynajmującego – dla skutecznego podwyższenia opłat niezależnych od najemcy – przeprowadzenia procedury określonej w art. 9 ust. 2 ustawy, a więc przedstawienie lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia, bez względu na przyczynę, która doprowadziła do podwyższenia tych kosztów. Zauważyć należy, że ustawodawca nie przewidział automatycznego wzrostu tych opłat w stosunkach wynajmujący – najemca nawet w przypadku zwiększenia kosztów ich dostawy ponoszonych przez wynajmującego. Aby podwyższyć wysokość tych opłat w relacji z najemcą, wynajmujący ma obowiązek przedstawić kalkulację i przyczyny podwyższenia opłat w każdym przypadku podwyżki, a nie tylko na żądanie właściciela – jak w przypadku podwyżki czynszu czy innych opłat za używanie lokalu. Samo przesłanie lokatorowi pisma zawiadamiającego o podwyżce

nie spełnia tego wymogu. Nie przedstawienie kalkulacji i wyliczenia nie powoduje po stronie lokatora obowiązku opłacania wyższych stawek. Przywołać w tym miejscu należy pogląd prezentowany w doktrynie, iż:

„artykuł 9 ust. 2 ustawy dotyczy sytuacji, w których właściciel zażądał od lokatora płacenia wyższych rachunków za określone dostawy czy usługi, ale nie przedstawiając kalkulacji i wyliczenia, co nie powoduje powstania po stronie lokatora obowiązku opłacania wyższych stawek (właściciel nie spełnił wymagań ustawowych), w konsekwencji nadal płaci on rachunki w dotychczasowej wysokości i wówczas należałoby przyjąć, że te opłaty odpowiadają wysokości kosztów dostaw czy usług, które ponosi właściciel. 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. Dodane zdanie drugie należy interpretować w ten sposób, że oznacza on zakaz pobierania przez właściciela wyższych niż wynika to z umów łączących go z dostawcami kwot (by w ten sposób nie wzbogacił się kosztem lokatora) i wprowadzenia obowiązku opłacania tylko takich kwot przez lokatora, czemu miałyby właśnie służyć wymagania, by właściciel przedstawił lokatorowi wykaz wszelkich podwyżek wraz z przyczynami i kalkulacją (wówczas lokator może zweryfikować wysokość opłat). Mimo więc, że właściciel żąda więcej niż wynika to z przedstawionych kalkulacji, lokator ma płacić tyle, ile wynika z zestawienia opłat i dokumentów przedstawionych przez właściciela” (Komentarz do art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów Magdaleny Olczyk, Lex Omega).

„nie przedstawienie lokatorowi na piśmie zestawienia opłat i przyczyn podwyżki albo wskazanie nieprawidłowych danych powoduje, że lokator nie ma obowiązku uiszczania opłat w większej niż dotychczas wysokości” (ustawa o ochronie praw lokatorów, Komentarz, Warszawa 2013, strona 103-104, J. Chaciński).

W niniejszej sprawie bezspornym jest że, wynajmujący w okresie, którego dotyczy powództwo, nie przedstawili najemcy przyczyn i kalkulacji wzrostu opłat z tytułu należności za gaz. Powódka wywodziła, że na zebraniu zwołanym na dzień 20 marca 2015 roku występujący w jej imieniu pełnomocnik G. Ż. wręczył pozwanemu dwa rachunki korekcyjne oraz umożliwił wszystkim lokatorom wgląd to faktur zakupu gazu. gazu i na tę okoliczność zaoferowała dowód z przesłuchania świadka G. Ż. . Bez względu jednak na to, czy rachunki te zostały przekazane pozwanemu na zebraniu 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.

Zauważyć należy, że zgodnie z twierdzeniami powódki, powzięła ona wątpliwości co do prawidłowych rozliczeń opłat, krótko po przekazaniu jej obowiązków wynajmującego, choć wówczas nie wiedziała jeszcze czym te nieprawidłowości są spowodowane. Zgodnie z jej twierdzeniami, stwierdziła to już w kwietniu bądź maju 2014 roku, bilansując wpływy i wydatki z tytułu najmu. Zauważyć należy, że powódka nie wskazywała, jakie czynności podejmowała w celu ustalenia przyczyn takiego stanu rzeczy. Nieuzasadniona jest ta bezczynność powódki, która po powzięciu wątpliwości winna niezwłocznie poczynić kroki zmierzające do ustalenia przyczyn tej sytuacji. Niczym więc nie jest uzasadnione przerzucanie odpowiedzialności za zaistniały stan rzeczy na najemców.

Zgodnie z zeznaniami świadka G. Ż., powódka poinformowała go o niedoborach i wskazała przyczyny tej sytuacji pod koniec 2014 roku – świadek zeznał, że już wówczas powódka była świadoma jaka jest przyczyna niedopłaty. Mimo wszystko w dalszym ciągu zwlekała ona z powiadomieniem o tym najemców aż do 20 marca 2015 roku. W tym miejscu zauważyć należy, że ten właśnie okres – od dnia 3 grudnia 2014 roku do dnia 3 marca 2015 roku – objęty jest rozliczeniem korektą o nr (...). Bezczynność powódki w tym okresie jest tym bardziej nieusprawiedliwiona i zdaniem Sądu, zwłaszcza brak jest podstaw do tego, aby jej powództwo za ten czas uwzględnić.

Podkreślić wreszcie należy, że przedstawione rachunki korekcyjne w kontekście wątpliwości pozwanego dotyczących ceny nabycia gazu nie spełniają wymogów dotyczących przedstawienia zestawienia opłat z tym związanych. W zaistniałej sytuacji powódka winna była dokonać szczegółowego rozliczenia należności zestawiając wielkość zużycia



gazu z kosztami zakupu w poszczególnych okresach, tym bardziej, że jak przyznawała, przedstawione faktury dotyczą tylko części zakupionego gazu. Wątpliwości pozwanego dotyczące przyjmowanych dla rozliczenia w poszczególnych okresach cen gazu potwierdził bowiem zebrany w sprawie materiał dowodowy, z którego wynika – jak wyżej wskazano – iż nie mogą ostać się twierdzenia powódki o wystawianiu bieżących rachunków w oparciu o cenę zakupu wynikającą z poszczególnych faktur zakupowych (ustalono, że wynajmujący w okresowych rozliczeniach przyjmował stałą wartość gazu – 3,20 zł), niewątpliwie nie odwoływał się więc do ceny zakupu gazu – już z przedstawionych wybranych dwóch faktur zakupu gazu wynika, że cena ta była inna.

Biorąc powyższe pod uwagę, zdaniem Sądu brak jest podstaw do zasądzenia dochodzonego w sprawie roszczenia. Gdyby przyjąć, że w niniejszej sytuacji wynajmujący mógłby dochodzić należności na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, naruszyłoby to gwarancyjny charakter przepisów regulujących stosunek najmu. Funkcja i cel tych przepisów mają gwarantować prawa i obowiązki lokatorów.