

WYROK ZAOCZNY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2015r.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Krystyna Szymczak

Protokolant : Marta Kulczyńska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2015r.

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko S. H. i M. H.

o ustalenie

1. Powództwo oddala.
2. Nie obciąża powoda kosztami procesu.
3. Przyznaje pełnomocnikowi powoda ustanowionemu z urzędu r. pr. K. Z. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i W. w P. kwotę 1.476,00 zł tytułem opłaty za czynności zastępstwa prawnego z urzędu, w tym kwotę 276,00 zł tytułem podatku VAT.

SSR Krystyna Szymczak

Sygn. akt I C 1058/14

UZASADNIENIE

Dnia 27.06.2014r. powód W. B. złożył pozew przeciwko pozwanym S. H. i M. H. , w którym wnosił o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w P. dokonana przez pozwanych jest niezasadna.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w związku z wypowiedzeniem dotychczasowej stawki czynszowej i naliczeniem nowej stawki wykazanej w piśmie z dnia 12.05.2014 roku, kwestionuje zasadność i proponowaną nową wysokość stawki czynszowej i uważa nową stawkę za znacznie wygórowaną i niezgodną z obowiązującymi przepisami. Powód podniósł, że podwyżka jest niezasadna ze względu na warunki techniczne budynku. Zdaniem powoda pozwani nie wykazali w uzasadnieniu, iż dokonali nakładów na niezbędne remonty nieruchomości. Nadto powód podniósł, że zajmuje lokal samotnie i nie stać go w chwili obecnej na taki znaczny wzrost czynszu, który zmuszony jest pokrywać z renty socjalnej w kwocie 425 zł, będącej jego jedynym dochodem i dodatku pielęgnacyjnego w kwocie 153 zł. Ponadto powód wykazał, że ponosi koszty czynszu na kwotę 500 zł miesięcznie i nie ma żadnych zaległości w płaceniu czynszu.

Pismem z dnia 19.11.2014r. pełnomocnik powoda wniósł na podstawie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, o ustalenie, że wypowiedzenie stawki czynszu dokonane przez pozwanych w piśmie z 12.05.2014 roku jest niezasadne, ewentualnie o stwierdzenie nieważności wypowiedzenia wobec nie wypełnienia przez pozwanych obowiązku z art. 8a ust. 4 w/w ustawy, tj. nie przedstawienia kalkulacji kosztów utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym. Pełnomocnik powoda

wskazał, iż zgodnie z art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy, udowodnienie wysokości podwyżki ciąży na właścicielu. W dalszej części podniesiono, że przepis art. 30 ust. 1 ww. ustawy stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Pełnomocnik powoda wskazał, że lokal przy ul. (...) w P. został przydzielony na podstawie decyzji z 1967 roku na rzecz rodziców powoda. W związku z powyższym pełnomocnik powoda wskazał, iż powód wstąpił z mocy samego prawa w stosunek najmu w trybie art. 30 ust. 1 ww. ustawy. W chwili bowiem wejścia w życie tej ustawy zamieszkiwał on w tym lokalu od co najmniej 10 lat, zaś przez okres kolejnych 12 miesięcy od chwili wejścia w życie ww. ustawy, właściciel lokalu nie wywiódł przeciwko niemu ani powództwa o wydanie ani też powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. W dalszej kolejności strona powodowa wywiodła, że pozwani w piśmie z 12.05.2014 roku wypowiedzieli powodowi dotychczasową stawkę czynszu z kwoty 500,00 zł, na kwotę 1.123,55 zł, która miała obowiązywać od 01.09.2014 roku. Ponadto wskazano, iż powód do dnia wypowiedzenia opłacał comiesięcznie czynsz na kwotę 500,00 zł oraz nie ma żadnych zaległości w płatnościach. Strona powodowa podała, iż powód w piśmie z 29.05.2014 roku zakwestionował zasadność wypowiedzenia stawki czynszu oraz wniósł o jego uzasadnienie. Pozwani w piśmie z 05.06.2014 roku, jako podstawę wypowiedzenia wysokości stawki czynszu wskazali okoliczność nie uzyskiwania dochodów, które pozwalałyby na utrzymanie nieruchomości w należytym stanie oraz na uzyskanie godziwego zysku. Zdaniem strony powodowej pozwani jednak nie wypełnili obowiązku z art. 8a ust. 4 w/w ustawy i nie przedstawili powodowi kalkulacji podwyżki. Pełnomocnik powoda wskazał, iż ustawodawca w powołanym przepisie zastrzegł, iż nie przedstawienie kalkulacji podwyżki oraz uzasadnionych podstaw jest opatrzone rygorem nieważności. Zdaniem strony powodowej pozwani nie wykazali, aby za ustaleniem czynszu na takim poziomie, jaki przyjęli (tj. 1.123,55 zł) przemawiało to, że niższa kwota czynszu nie zapewniała pokrycia wydatków związanych z utrzymaniem tego lokalu czy że nie zapewniała zwrotu kapitału. W szczególności nie przedstawili żadnej kalkulacji kosztów utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powód zamieszkuje w lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., którego właścicielem są pozwani.

(okoliczności bezsporne)

Lokal przy ul. (...) w P. został przydzielony na podstawie decyzji z 1967 roku na rzecz rodziców powoda.

Powód wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu w/w lokalu.

Bezsporne, nadto dowód: decyzja o przydzieleniu lokalu z 1967r. k.8

Pozwani w piśmie z 12.05.2014 roku wypowiedzieli powodowi dotychczasową stawkę czynszu z kwoty 500,00 zł na kwotę 1.123,55 zł, która miała obowiązywać od 01.09.2014 roku.

Dowód; pismo z 12.05.2014 r . k.5,

Powód do dnia wypowiedzenia opłacał comiesięcznie czynsz na kwotę 500,00 zł oraz nie miał żadnych zaległości w płatnościach.

Bezsporne,

Powód w piśmie z 29.05.2014 roku zakwestionował zasadność wypowiedzenia stawki czynszu oraz wniósł o jego uzasadnienie.

Pozwani w piśmie z 05.06.2014 roku wskazali, iż podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu w skali roku nie przekroczy albo następuje z poziomu niższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga uzasadnienia.

Nadto jako podstawę wypowiedzenia wysokości stawki czynszu wskazali okoliczność nie uzyskiwania dochodów, które pozwalałyby na utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie oraz na uzyskanie godziwego zysku.

Dowód: pismo z 29.05.2014 r . k.6, pismo z 05.06.2014 r . k.4,

Powód jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, jest niezdolny do pracy, utrzymuje się z renty socjalnej.

Dowód: orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k.9, orzeczenie lekarza orzecznika ZUS k.13, zaświadczenie z ZUS z dnia 26.06.2014 r . k.7,

Powód w dniu 27.06.2014r. wniósł pozew o ustalenie, że podwyżka czynszu dokonana pismem z dnia 12.05.2014 jest niezasadniona.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów, których autentyczności i treści żadna ze stron nie kwestionowała, a Sąd również nie dopatrył się okoliczności, które nakazywałyby czynić to z urzędu. Kserokopie dokumentów Sąd potraktował jako świadczące o istnieniu oryginałów o tożsamej treści.

Sąd zważył , co następuje :

Zgodnie z art. 339 § 1 i 2 kpc jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

W niniejszej sprawie pozwani nie stawili się na pierwszej rozprawie w dniu 28.10.2015r. ani nie zajęli stanowiska na piśmie. Zatem zaistniały podstawy do wydania wyroku zaocznego, przy czym o ile okoliczności faktyczne wskazane przez powoda w pozwie można było uznać za niesporne, o tyle wywiedzione z tych okoliczności roszczenie powoda nie mogło być uznane za zasadne.

Otóż stosownie do treści art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014r.poz.150, z 2015 r. poz. 1322) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia (ust. 1). Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy (ust. 2).

Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (ust. 3).

Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e.

Art. 8a ust. 4a stanowi, że jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

Z kolei w myśl art. 8a ust. 4e podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

Zgodnie z art. 8a ust. 5 ustawy w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może: 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Powołane powyżej przepisy określają w pierwszym rzędzie warunki, od których zależy ważność wypowiedzenia wysokości czynszu (art. 8a ust. 1 - 3) - wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z 3 - miesięcznym wyprzedzeniem. W niniejszej sprawie wypowiedzenie dokonane przez pozwanego pismem z dnia 12.05.2014r. spełnia te warunki.

Kolejne przepisy (art. 8a ust. 4a - e) określają warunki, od których zależy zasadność dokonanej podwyżki czynszu, przy czym zawarte w tych przepisach ograniczenia mają zastosowanie wyłącznie do podwyżki, w wyniku której wysokość czynszu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka czynszu ponad poziom 3 % wartości odtworzeniowej lokalu możliwa jest w wypadku :

- gdy właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk,
- gdy pomimo tego, że wysokość czynszu już przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, to podwyżka następuje w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Tylko w tych przypadkach lokator może skorzystać ze środków obrony przewidzianych w art. 8a ust. 5 ustawy, tj. w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia albo zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży wówczas na właścicielu.

W niniejszej sprawie pozwani dokonali pismem z dnia 12.05.2014r. wypowiedzenia wysokości czynszu do kwoty 13,43 zł za 1 m² miesięcznie ze skutkiem od dnia 1 września 2014r. W chwili dokonania wypowiedzenia wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 kwietnia 2014 r. do 30 września 2014 r. wynosił dla Miasta P. 5370zł zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 11.03.2014r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...) - Dz. Urzędowy Woj. W.. Rok 2014 poz. 1933). Odpowiednio 3 % wartości wskaźnika kosztu odtworzenia lokali wynosi 161,10 zł (3 % z kwoty 5370 zł), a po podzieleniu na 12 miesięcy daje to kwotę 13,43 zł za m².

Zatem wysokość stawki czynszu ustalona w wypowiedzeniu dokonany przez pozwanych dnia 12.05.2014r. do kwoty 13,43 zł za 1 m² powierzchni lokalu miesięcznie, nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Zatem podwyżka ta była dopuszczalna i nie podlegała ograniczeniom, o których mowa w art. 8a ust. 4a - e ustawy o ochronie praw lokatorów.

W tym stanie rzeczy, skoro nie jest to podwyżka o jakiej mowa w art. 8a ust. 4 ustawy, a tylko w przypadku takiej podwyżki dopuszczalne jest złożenie pozwu o ustalenie na podstawie przepisów ust. 4a-4e ustawy, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, to powództwo w tej sprawie podlegało oddaleniu. Podwyżka, w wyniku której czynsz nie przekroczył 3 % wartości odtworzeniowej lokalu jest dopuszczalna i nie podlega sądowej kontroli.

Biorąc powyższe Sąd i oddalił powództwo w niniejszej sprawie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 102 kpc. Zgodnie z przywołanym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej proces tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten zawiera zwrot niedookreślony „wypadki szczególnie uzasadnione”, wypełnienie treścią dyspozycji tego przepisu, mianowicie ustalenie co należy uznać za ów wypadek szczególnie uzasadniony, zostało pozostawione sądowi orzekającemu w danej sprawie. Oczywistym jest, że rozstrzygnięcia sądu w tej kwestii nie mogą być nacechowane dowolnością, musi on bowiem mieć na uwadze podstawową zasadę wskazaną w art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Przesłanki wskazanych w art. 102 kpc, w myśl zasady *exceptiones non sunt extendendae*, nie można również interpretować rozszerzająco.

Zdaniem Sądu zastosowanie art. 102 kpc powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974r. sygn. akt II CZ 223/73 - LEX nr 7379).

W ocenie Sądu trudna sytuacja majątkowa lub rodzinna strony przegrywającej może stanowić wypadek szczególnie uzasadniony i skutkować zastosowaniem art. 102 kpc.

W niniejszej sprawie za odstępieniem od obciążania powoda kosztami procesu przemawiały okoliczności niniejszej sprawy. Powód jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym i osiąga bardzo niski dochód z renty socjalnej, korzysta także z pomocy opieki społecznej. W tym stanie rzeczy w ocenie Sądu zaistniały przesłanki wskazane w art. 102 kpc, dlatego Sąd nie obciążył powoda kosztami procesu,

Pełnomocnikowi powoda ustanowionemu z urzędu należy się w takiej sytuacji od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu zwrot kosztów zastępstwa procesowego tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Zgodnie z § 15 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn.zm.) koszty nieopłaconej pomocy prawnej ponoszone przez Skarb Państwa obejmują: opłatę w wysokości nie wyższej niż 150% stawek minimalnych i niezbędne, udokumentowane wydatki radcy. W niniejszej sprawie pełnomocnik z urzędu nie wykazał by poniósł jakiegokolwiek wydatki w związku z pomocą prawną udzieloną z urzędu powodowi, a zatem należy się mu jedynie wynagrodzenie według stawki minimalnej obliczonej w oparciu o treść § 6 pkt 5 w/w rozporządzenia, powiększone o podatek VAT - łącznie 1.476,00 zł.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Krystyna Szymczak