

Sygnatura akt V C 165/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 8 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu V Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Barbara Dolata

Protokolant: prot. sąd. Joanna Flajszer

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. L.

przeciwko A. M., W. W., Miastu P.

- o ustalenie

1. Oddała powództwo.
2. Na podstawie art. 102 kpc nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanego Miasta P..

SSR Barbara Dolata

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 stycznia 2015 r. powódka B. L. wniosła o oddalenie wypowiedzenia czynszu z dnia 22 grudnia 2014 r. i ustalenie prawidłowej stawki czynszowej. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wskazane wypowiedzenie czynszu narusza prawa powódki określone w ustawie o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Powódka podniosła, że właściciel lokalu nie dokonał żadnych znacznych remontów, zatem nie posiada uzasadnienia zaistniałej podwyżki.

Na wezwanie Sądu powódka w piśmie z dnia 3 września 2015 r. sprecyzowała, że powództwem obejmuje Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Pismem z dnia 18 lutego 2016r powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika rozszerzyła żądanie pozwu wnosząc o ustalenie, że zamieszkiwany przez powódkę lokal mieszkalny przy ul. (...) w P. wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu lokalowego. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że zarówno z decyzji o przydziale jak i art. 2 ust 1 pkt 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że Miasto P. jest właścicielem nieruchomości wielo lokalowej, a tym samym adresatem wiążącego prawa w zakresie właściwego ustalania stawki czynszu najmu oraz pozostałych norm (art. 6a-6g, 7, 8a, 14 ust 5-7). Wysokość miesięcznego czynszu w takich lokalach ustalana jest przy uwzględnieniu stawek zgodnych z art. 6 ust 3 uchwały nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta P. z dnia 25 lutego 2014r w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2014-2018 oraz Zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 18.07.2014r w sprawie określenia stawek wysokości czynszu za najem lokali. Dla lokali sporządza się kartę punktową (załącznik nr 3 do uchwały) w oparciu o którą oblicza się docelową stawkę czynszu stanowiącą sumę stawki minimalnej (4,90 zł /m²) i liczby punktów pomnożonych przez wartość 1 punktu (0,10 zł/m²).Po uwzględnieniu wszystkich czynników wartość stawki nie może być wyższa niż 9,70 zł/m². (k. 160). W uzasadnieniu

rozszerzenia żądania powódka wskazała, że ma ono na celu wzmocnienie jej pozycji aby pozwani na przyszłość nie dochodzili nieprawnie podwyższenia opłat (k. 186).

W odpowiedzi na pozew pozwane Miasto P., reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że przedmiotowa nieruchomości stanowi współwłasność, w której Miasto P. posiada udział wynoszący 1/2 części nieruchomości. Pozostały udział należy do osób fizycznych, które uczestniczą w zarządzaniu przedmiotową nieruchomością. Wypowiedzenie stawki czynszu zostało dokonane również przez współwłaścicieli. Nieruchomość nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Nie dokonywano zniesienia współwłasności nieruchomości z podziałem udziałów i wyodrębnieniem lokali. Pozwany zaznaczył, że podwyżka czynszu nastąpiła do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, tj do wysokości 13,46 zł za m² lokalu - w wyniku podwyżki czynsz najmu w skali roku nie przekroczy zatem 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. W związku z tym, wynajmujący nie ma obowiązku uzasadniać wprowadzonej podwyżki czynszu - art. 8a ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i nie ma zastosowania przepis art. 8a ust. 1 pkt 5 wskazanej ustawy, w którym mowa jest o możliwości zakwestionowania podwyżki w drodze powództwa o ustalenie.

W piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2015 r. powódka określiła, że powództwem obejmuje:

- Miasto P.

- A. M.

- W. W.

W piśmie procesowym z dnia 18 lutego 2016 r. pełnomocnik powódki cofnął powództwo skierowane przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. oraz wniósł o ustalenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna, lub o ustalenie, że jest zasadna, lecz w innej wysokości. Pełnomocnik powódki wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2016 r. pełnomocnik pozwanego – (...) wyraził zgodę na cofnięcie pozwu w stosunku do (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana A. M. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że popiera stanowisko pozwanego Miasta P.. Pozwana podniosła, że podniesienie czynszu nastąpiło poniżej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, zatem pozwani nie mieli obowiązku uzasadniać podwyżki czynszu, a powódce nie przysługiwała w takim wypadku droga sądowa.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016 r. umorzono postępowanie wobec (...), z uwagi na skuteczne cofnięcie pozwu właśnie wobec (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ul. (...) w P. przed II wojną światową stanowiła własność wyłącznie osób fizycznych, a po II wojnie światowej Miasto P. stało się współwłaścicielem w miejsce współwłaściciela, który nie wrócił do Polski po wojnie i Miasto P. przejęło jego udział. Pozwana A. M. odziedziczyła udział po ojcu H. W.. Drugi pozwany W. W. kupił udziały od spadkobierców po H. C.. Gmina dokonując podwyżki ustalała to ze współwłaścicielami .

Dowód: zeznania A. M. k. 196-197, odpis księgi wieczystej k. 38, protokół ze spotkania współwłaścicieli k. 39-40

Pozwani - Miasto P., A. M. i W. W. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w P.. Dla wskazanej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Najemcą lokalu nr (...) (o

powierzchni 33,7 m²) usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P. jest powódka B. L.. Powódka zajmuje lokal na podstawie przydziału z dnia 14 marca 1984 r.

dowód: przydział lokalu z dnia 14 marca 1984 r. wraz z zaświadczeniem z dnia 16 czerwca 1986 r. (k.5-7,132-134), odpisy księgi wieczystej (38,57), dokumentacja dotycząca najmu (k.39-40,58-131,135, odpis księgi wieczystej k. 38)

A. przedmiotowej nieruchomości zajmowały się firmy (...), F. dpółka z o. o. (...) s. c. w P.

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. właściciele nieruchomości wypowiedzieli powódce czynsz, informując ją, że od 1 kwietnia 2015 r. będzie wynosił 378,45 zł (stawka 11,23 zł za m²), a od 1 października 2015 r. 453,60 zł (stawka 13,46 zł za m²) i nie będzie przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej.

dowód: pismo zarządcy nieruchomości z dnia 22 grudnia 2014 r. (k.14), zawiadomienie o zamianach opłat (k.15), zeznania powódki B. L. (k.196), zeznania pozwanej A. M. (k.196-197)

Powódka utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości około 1.100 zł i jest osobą schorowaną – cierpi na przewleklą niewydolność żylną.

dowód: zaświadczenie z ZUS (k.4), wynik badania USG (k.144)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, przedłożonych dokumentów jak i zeznań powódki B. L. oraz pozwanej A. M.

Wiarygodność dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy nie budziła wątpliwości Sądu, również strony nie podnosiły żadnych zarzutów w tej kwestii. Kserokopie Sąd potraktował jako świadczące o istnieniu dokumentów źródłowych o tożsamej treści.

Przesłuchana w sprawie powódka B. L. przedstawiła okoliczności powstania sporu z pozwanymi co do zasadności dokonanej podwyżki czynszu. Przesłuchana w sprawie pozwana A. M. potwierdziła, że doszło do opisanej w pozwie podwyżki czynszu, jednak podkreśliła, że podwyżka nie przekraczała 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.

W tym miejscu należy podkreślić, iż aktualnie obowiązujące regulacje kodeksu postępowania cywilnego zmierzają do realizacji pełnej zasady kontradyktoryjności. Oznacza to, że sąd orzekający w sprawie opiera się na dowodach zaprezentowanych przez strony procesu i na podstawie tak ustalonych okoliczności wydaje orzeczenie. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach procesu (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie obciąża stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Sąd nie jest przy tym zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Innymi słowy, strona musi sama dbać o dopełnienie spoczywających na niej ciężarów procesowych. Jeśli ich nie wypełni, ponosi skutki zaniedbania. Sąd nie ma obowiązku przeprowadzania dowodów z urzędu, a zatem opiera się na dowodach zaprezentowanych przez strony procesu, co jest istotą zasady kontradyktoryjności (art. 232 k.p.c.).

Sąd zważył co następuje:

Powódka wywodziła swoje roszczenie z umowy najmu. Otóż zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Należy przy tym wskazać, że na podstawie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz.787) wszystkie przydziały administracyjne lokali przekształciły się w najem umowy zawarty na czas nieoznaczony. Poza sporem w sprawie było zatem to, że powódkę łączył z pozwanymi stosunek najmu - zarówno z Miastem P. jak i z osobami fizycznymi – pozwanymi A. M. i W. W..

Najem jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Odpowiednikiem świadczenia wynajmującego w postaci oddania rzeczy do używania jest zapłata czynszu przez najemcę.

Spór ogniskował się wokół kwestii ustalenia czy podwyżka czynszu należnego pozwanym była ważna w świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn.zm.), a także wokół stwierdzenia czy przedmiotowy lokal (...) zajmowany przez powódkę wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Lokalowego.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do żądania ustalenia, którego podstawą jest art. 189 kpc.

Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powyższe określenie interesu prawnego in extenso znalazło aprobatę w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445. Zasada ta nie powinna jednak być pojmowana abstrakcyjnie, w celu zawężającej interpretacji tej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie, lecz ze względu na konstytucyjnie gwarantowane prawo do sądu zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnych spraw. Wobec tego należy także dodać, że przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, "gdy istnieje niepewność stanu prawnego" (E. Wengerek) lub "gdy stronie nie stoi otworem droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny (tak M. Waligórski).

Orzecznictwo ustaliło zasadę, że nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych (np. gdy dług stał się już wymagalny) lub niepieniężnych (np. gdy prawo własności zostało już naruszone przez pozbawienie lub zakłócenie posiadania w rozumieniu art. 222 § 1 lub 2 k.c.). Zasada ta opiera się na założeniach, że - po pierwsze, wydanie wyroku zasądającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda, oraz - po drugie, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej. Por. m.in. orzeczenie SN z dnia 13 kwietnia 1965 r., II CR 266/64, OSP 1966, z. 6-8, poz. 166; wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powódka nie wykazała istnienia interesu prawnego albowiem już przez samo powództwo o ustalenie, że podwyżka czynszu była nieuzasadniona, powódka może domagać się badania okoliczności przynależności lokalu (budynku) do mieszkaniowego zasobu gminy, a w kontekście powyższego bezzasadności podwyżki. Zatem powódka może uzyskać niezbędną ochronę prawną. Przepis art. 189 kpc określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Powództwo będzie oddalone przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne.

Brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie. Ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa następuje wtedy przesłankowo. I ACz 630/12, postanow. s.apel . we Wrocławiu z 10.04.2012r, LEX nr 1171330.

Kwestie związane z mieszkaniowym zasobem gminy reguluje ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. W tym celu wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także

lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony. W celu wykonywania zadań gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. W niniejszej sprawie nie zostało ujawnione by gmina podnajmowała od pozostałych współwłaścicieli – osób fizycznych lokal nr (...) w celu stworzenia z niego mieszkaniowego zasobu gminy.

Zdaniem Sądu brak przesłanek pozwalających przyjąć, że lokal zajmowany przez powódkę stanowi mieszkaniowy zasób gminy. Po przekształceniu najmu nawiązanego na podstawie przydziału administracyjnego w najem cywilnoprawny powstała sytuacja, w której stronami umowy stali dotychczasowi lokatorzy oraz aktualni współwłaściciele nieruchomości. W niniejszej sprawie jak wynikało z zeznań pozwanej A. M. nieruchomość przed II wojną światową stanowiła własność wyłącznie osób fizycznych, a po II wojnie światowej Miasto P. stało się współwłaścicielem z uwagi na to, że jeden ze współwłaścicieli nie wrócił do Polski, a Miasto P. przejęło jego udział. Pozwana A. M. odziedziczyła udział po ojcu H. W.. Drugi pozwany W. W. kupił udziały od spadkobierców po H. C.. Wszelkie podwyżki Miasto P. uzgadnia ze współwłaścicielami.

Przepis art. 2 ust 10) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. z 2014, poz 150 tekst jednol.) stanowi, że ilekroć jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zdaniem Sądu brak podstaw do rozszerzania pojęcia „ stanowiące własność” jakie zostało zawarte w ustawie na współwłasność gminy i osób fizycznych albowiem okres reglamentacji lokali poprzez przydziały administracyjne został definitywnie zakończony. Państwo dokonując transformacji i szeregu zmian w prawie lokalowym zapewniało poszanowanie własności prywatnej w coraz większym zakresie, a jednocześnie chroniło interesy lokatorów zajmujących lokale na podstawie decyzji o przydziale. Taka ochroną był przepis wskazujący, że czynsz regulowany w lokalach stanowiących własność osób prywatnych miał obowiązywać do 31.12.2004r. (art. 56 ust 2 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych). Powyższe prowadzi do wniosku, że przydział lokalu jakim dysponowała powódka przekształcił się w umowę najmu, a w chwili gdy to nastąpiło, tj w 1998r Gmina nie była wyłącznym właścicielem nieruchomości. Już wówczas współwłaścicielami były osoby fizyczne.

Stosownie do treści art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, 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. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności pożyczki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.(ust. 4)

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 pozwanych pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. 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 22 grudnia 2014 r. wypowiedzenia wysokości czynszu do kwoty 11,12 zł za 1 m² miesięcznie ze skutkiem od dnia 1 kwietnia 2015 r. i do kwoty 13,46 zł za 1 m² miesięcznie ze skutkiem o dnia 1 października 2015 r. W chwili dokonania wypowiedzenia wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosił dla Miasta P. 5.386 zł (zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 19 marca 2015 r. – na okres od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 30 września 2015 r. , jak i z 21 września 2015 r. – na okres od dnia 1 września 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r., w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...)). Odpowiednio 3 % wartości wskaźnika kosztu odtworzenia lokali wynosi 161,58 zł (3 % z kwoty 5.386 zł), a po podzieleniu na 12 miesięcy daje to kwotę 13,46 zł.

Należy zatem stwierdzić, że wysokość stawki czynszu ustalona w wypowiedzeniu wykonanym przez pozwanych do kwoty 13,46 zł za 1 m² powierzchni lokalu miesięcznie, nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W ocenie Sądu podwyżka ta była wobec powyższego dopuszczalna i nie podlegała ograniczeniom, o których mowa w art. 8a ust. 4a - e ustawy o ochronie praw lokatorów. Nadto należy stwierdzić, iż pozwani nie mieli także obowiązku

przedstawienia powódce przyczyny podwyżki i jej kalkulacji, właśnie w związku z tym, iż przedmiotowa podwyżka nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

W tym stanie rzeczy skoro wskazana podwyżka nie była podwyżką 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, zarzut strony powodowej o niezasadności podwyżki od 1 kwietnia 2015 r. i kolejnej od 1 października 2015 r. r. należy uznać za nietrafiony.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo w całości.

Zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wyjątek od powyższej ogólnej zasady przewiduje treść art. 102 k.p.c., który urzeczywistniając zasadę słuszności, pozwala w szczególnie uzasadnionych wypadkach na zasądzenie od strony przegrywającej jedynie części kosztów albo na nieobciążanie jej w ogóle tymi kosztami. Sąd z uwagi na przedstawioną wyżej trudną sytuację majątkową i zdrowotną powódki skorzystał z prawa, jaką daje treść art. 102 k.p.c. i, kierując się zasadami słuszności, nie obciążył powódki kosztami postępowania, albowiem nie ma ona możliwości pozyskania dodatkowych środków na zapłatę tychże kosztów.

SSR Barbara Dolata