

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 marca 2016 roku (data prezentaty) powódka E. G. wystąpiła przeciwko M. T. i W. N. ustalenie, że podwyżka czynszu dokonana przez pozwanych pismem z 22 stycznia 2016 roku jest nieuzasadniona. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że nowa stawka przekracza wartość 3 % wartości odtworzeniowej. Natomiast rodzice powódki współuczestniczyli przy odbudowie tego budynku i powiesili tego koszty. (pozew k.2-3)

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa jako bezzasadnego. Pozwani przyznali, iż dokonali wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu oraz iż od 1 maja 2016 roku powódka jest zobowiązana od uiszczania czynszu i opłaty w nowej wysokości to jest 2447,36 zł. Pełnomocnik wskazał, że dotychczasowa stawka czynszu drastycznie odbiega od realiów wolnorynkowych. (odpowiedź na pozew k. 64-70)

W piśmie z dnia 7 listopada 2017 roku powódka podtrzymała swoje stanowisko. Ponadto wskazała, iż mieszkania znajduje się w budynku który został zniszczony w czasie wojny i odbudowany przy pomocy pracy i nakładów jej ojca. Powódka oświadczyła również, iż zamieszkuje przedmiotowy lokal od 1949 roku wcześniej z rodzicami a po ich śmierci samodzielnie. Przez ten okres były opłacone należności. (k. 95-96)

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

E. G. jest najemczynią lokalu nr (...) w budynku przy ul (...) w W., a mieszka w tym lokalu od 1949 roku. Nieruchomość należy do M. T. i W. N.. (bezsporne, umowa najmu (...)).

Dom przy ul (...) został zniszczony w czasie działań wojennych w 58 %, a został odbudowany nakładami lokatorów w tym Z. G.. E. G. jest spadkobiercą Z. G.. (bezsporne, kserokopia k. 15, kserokopie k. 97 99)

M. T. i W. N. wypowiedzieli wysokość czynszu najemczyni pismem z dnia 22 stycznia 2016 roku, okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące. Dotychczasowa stawka czynszu wynosiła 1730,32 zł, a nowa stawka została wskazana na kwotę 2794,54 zł. Czynsz najmu został wyliczony na kwotę 2447,36 zł a opłaty niezależne od właściciela na kwotę 347,18 zł (bezsporne, wypowiedzenie k.11)

E. G. wystąpił o przedstawienie przyczyn wypowiedzenia oraz kalkulacji. Właściciele nieruchomości wskazali kalkulację podwyższenia czynszu pismem z dnia 18 lutego 2016 roku. (pismo k. 12 i pismo k. 13)

Wskaźnika przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) (Dz. Urz. Woj. M.. z 2015 r. poz. 7868) od 1 października 2015 r. dla (...) W. obowiązuje nowy wskaźnik, który wynosi: 5776,94 zł, W skali miesiąca 3% tego wskaźnika wynosi zatem nadal 14,44 zł/m².

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów tudzież ich kserokopii– z niżej wymienionym wyjątkiem - albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrywał się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości co do ich prawdziwości. Nadto powyżej opisany stan faktyczny w całości nie był sporny pomiędzy stronami. Wszystkie powołane okoliczności Sąd mógł zatem uznać za ustalone już na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c. Zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności ze stanem rzeczywistym, a w myśl art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i zostało oddalone.

Powództwo zostało oparte na art.8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z powołanym przepisem, **w**łaściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Dla niniejszej sprawy szczególne znaczenie ma ustęp 4 i 5 powoływanego artykułu, zgodnie z którymi 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 dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z wpływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, 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 na właścicielu.

Zatem przewidziane w art.8a ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) powództwo o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna, przysługuje jedynie w sytuacji, w której w wyniku podwyżki dojdzie do przekroczenia przez wysokość czynszu, w skali roku, 3% wartości odtworzeniowej lokalu bądź w której następuje ona z poziomu wyższego od tej wartości. Konsekwencją takiego uregulowania jest stwierdzenie, że w przypadku, w którym w wyniku podwyżki nie dojdzie do przekroczenia przez wysokość czynszu wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu, najemcom w ogóle nie przysługuje uprawnienie do kwestionowania zasadności podwyżki, a ewentualne powództwo podlega oddaleniu bez potrzeby badania, czy spełnione są inne przesłanki jego zasadności. W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, iż doszło do przekroczenia tego progu, jest to również bezsporne pomiędzy stronami postępowania. Pozwani już w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu wskazali, że czynsz według wartości odtworzeniowej winien wynosi kwotę 1213 zł.

W tej sytuacji koniecznym był ocena zasadności podniesienia czynszu przez pozwanych. Bezsporne w niniejszym postępowaniu było, iż kwota 347,18 zł stanowi należności nie obciążające właściciela nieruchomości, a kwota 2447,36 zł stanowi czynsz pobierany przez pozwanych. Zgodnie z art. 8a wskazanej powyżej ustaw w ust 4a. 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. natomiast ust 4b w pkt 2) iż właściciel może podwyższyć czynsz mają na uwadze godziwy zysk.

W toku postępowania pełnomocnik pozwanych przedstawił zestawienie danych dotyczące czynszów najmu lokali tj. zarządzenie Prezydenta (...) W. (...) gdzie wskazano, iż przy lokalach (...) m2 stawkę czynszu na 29,18 zł z metr kwadratowy. Ponadto pełnomocnik pozwanych przedstawił szereg ofert najmu lokali, z obszaru zbliżonego do miejsca położenia przedmiotowej nieruchomości, ze wskazaniem stawek czynszu pomiędzy 3 a 4 tysiące złotych. Powszechnie wiadomo, iż czynsze najmu w W. należą do najwyższych w Polsce, a ich wysokość zależy od miejsca położenia oraz stanu lokalu. Przedłożone przez pełnomocnika dokumenty potwierdzają tylko powyższą wiedzę, a sama okoliczność nie wymaga zdaniem Sądu orzekającego dalszego dowodzenia.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy będzie jednak okoliczności ustalenia znaczenia terminu ustawowego godziwy zysk. Zdaniem Sądu w niniejszym składzie, jest to zysk możliwy do osiągnięcia zgodnie z normalnym warunkami rynkowymi, w sytuacji kiedy żadna ze stron jest uprzywilejowana faktycznie lub prawnie. Oceniając nową stawkę czynsz ustaloną przez pozwanych stwierdzić należy, iż mieści się ona w stawkach rynkowych. W

niniejsze sprawie koniecznym jest ważenie, w tym wypadku sprzecznych dóbr, to jest prawa własność przysługującego pozwanym oraz ochrony jaka przysługują powódce.

Powyższe stanowi podstawową przyczynę, dla której powództwo zostało oddalone.

Sąd nie obciążać powódki kosztami postępowania na zasadzie art. 102 k.p.c., wskazać należy, iż przedmiotowa postępowania dotyczą kwestii spornej a nadto szczególna sytuacja powódki. Powyższe uzasadnia nie obciążania jej kosztami postępowania pomimo przegranej sprawy. Ponadto na skutek ustalenia wartości przedmiotu sporu na kwotę 3192,66 zł, stwierdzić należy, iż powódka nadpłaciła opłaty od pozwu na kwotę 432 zł. Należało więc zwrócić to kwotę na moc art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych .

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. odpis orzeczenia wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanych.