

Sygn. akt I C 829/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Zalewska

Protokolant: Marta Kobylińska

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. B.

przeciwko J. B. (1), J. B. (2), C. A. B.

o ustalenie

**orzeka**

1. **powództwo oddala,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanych po 197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych, zero groszy) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania.**

Sygn. akt I C 829/13

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 30 marca 2013 r. powód Z. B. wystąpił przeciwko J. B. (2), J. B. (1) i C. A. B. o ustalenie, że wypowiedzenia czynszu najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. dokonane przez właścicieli jest niezasadne w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany wypowiedział mu dotychczasową stawkę czynszu za lokal nr (...) i ustalił ją w kwocie 674,26 zł miesięcznie, pozostawiając opłaty niezależne od właściciela na dotychczasowym poziomie. Zdaniem powoda podwyższa nie ma uzasadnienia i jest wygórowana. Wskazał, że pozwany nie przejawia zainteresowania substancją budynku, utrzymaniem jego czystości, standardem estetycznym, nie dokonuje żadnych remontów (pozew wraz z załącznikami – k 1-18).

W odpowiedzi na pozew pozwani J. B. (2), J. B. (1) i C. A. B. – reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika – wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podnieśli brak legitymacji procesowej biernej po stronie J. B. (2) oraz wskazali, że podwyżka nieprzekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej nie wymaga uzasadnienia (odpowiedź na pozew wraz z załącznikami – k 51-80).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód Z. B. na podstawie umowy najmu z dnia 19 grudnia 2002 r. zawartej z m. st. W. zajmuje lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 47,50 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> (dowód: zeznania powoda – k 104, umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 19 grudnia 2002 r. – k 7-10).

J. B. (1) i C. A. B. nabyli prawo użytkowania wieczystego po 1/2 części nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), w obrębie 5-03-05 nr (...), stanowiącej działkę (...) o obszarze 113 m<sup>2</sup> oraz własność budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości na zasadzie współwłasności ułamkowej w udziale 1/2 części (dowód: zawiadomienie – k 11).

Zawiadomieniem z dnia 19 czerwca 2012 r. Zakład (...) powiadomił powoda o zmianie opłat za zimną wodę i odprowadzanie ścieków i ustaliła od miesiąca lipca 2012 r. czynsz w wysokości 316,83 zł oraz zaliczkowe opłaty za świadczenia w wysokości 562,60 zł (dowód: zawiadomienie – k 11).

Postanowieniem z dnia 24 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie zezwolił powodowi na złożenie do depozytu sądowego kwoty 562,60 zł tytułem czynszu najmu za wynajmowanie lokalu mieszkalnego nr (...) oraz składanie w przyszłości do depozytu sądowego dalszych świadczeń z tytułu czynszu najmu w chwili, gdy staną się wymagalne, z tym zastrzeżeniem, że powyższe kwoty mogą być wypłacone na rzecz wierzyciela – wynajmującego lokal, na jego wniosek, po przedstawieniu przez niego dokumentu potwierdzającego, iż przysługują mu prawa i obowiązki wynajmującego z tytułu umowy najmu lokalu oraz dowodu przedstawienia wnioskodawcy takiego dokumentu (dowód: postanowienie z dnia 24 października 2012 r. – k 12-13).

Pismem z dnia 4 stycznia 2013 r. J. B. (2) działając jako pełnomocnik J. B. (1) oraz C. A. B. na podstawie 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 wypowiedział powodowi Z. B. dotychczasową wysokość miesięcznego czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...) z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jednocześnie wskazał, że począwszy od dnia 1 maja 2013 r. wysokość miesięcznego czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) wynosić będzie kwotę 674,26 zł obliczoną:  $47,50 \text{ m}^2 \times 5678 \text{ zł} = 269.705 \text{ zł} \times 3 \% = 8.091,15 \text{ zł/12} = 674,26 \text{ zł}$  (dowód: pismo z dnia 4 stycznia 2013 r. – k 14-15, akt notarialny z dnia 15 czerwca 2012 r. – k 62-66).

Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody (...) w okresie od dnia 1 października 2012 r. do dnia 31 marca 2013 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie (...) wynosił dla m. st. W. kwotę 5.678,00 zł (dowód: wydruk ze strony internetowej – k 73-74).

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia zezwolił J. B. (1) i C. A. B. na wypłatę z depozytu sądowego łącznej kwoty po 2.531,70 zł wypłaconej do depozytu sądowego przez Z. B. na mocy postanowienia z dnia 24 października 2012 r. oraz uchylił postanowienie z dnia 24 października 2012 r. (dowód: postanowienie z dnia 28 czerwca 2013 r. – k 77-80).

W budynek przy ul. (...) w W. pomimo remontów, które dokonują pozwani, nadal przecieka instalacja CO, następuje upływ wody

w tej instalacji. Lokal zajmowany przez powoda jest ogrzewany, ale powód w czasie mrozów dogrzewa się. W lokalu powoda występują zacieki, które powstały z uwagi na przeciekający dach. Klatka schodowa w budynku nie została wyremontowana, zamalowano jedynie szczytową część klatki i przeprowadzono nowe rury (dowód: zeznania powoda – k 101-104).

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd w oparciu o zeznania powoda oraz dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

***Zeznaniom powoda Sąd dał wiarę jedynie częściowo w zakresie dotyczącym zajmowania lokalu od 2002 r. i stanu nieruchomości. W pozostałym zaś zakresie Sąd uznał, że zeznania powoda***

***są subiektywne i wybiórcze oraz dotyczą okoliczności nie mających znaczenia dla rozważenia zasadności jego roszczenia.***

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o dokonanie oględzin zajmowanego lokalu oraz wnioski pozwanych o przesłuchanie pozwanego J. B. (2) uznając je za zbędne i nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

***Sąd zważył, co następuje:***

Na wstępie wskazać należy, iż przed oceną merytoryczną sprawy Sąd zawsze z urzędu ustala czy strony występujące w procesie posiadają legitymację. Legitymacja procesowa to kwalifikacja materialna podmiotów prowadzących spór, w tym znaczeniu, że powód powinien być uprawniony z mocy norm materialnoprawnych do występowania z żądaniem udzielenia mu ochrony prawnej w stosunku do pozwanego, a pozwany także z mocy norm materialnoprawnych powinien być zobowiązany do określonego zachowania się. Legitymacja procesowa określa zatem, czy w procesie występują w charakterze stron te podmioty, które są jednocześnie podmiotami stosunku prawnego będącego przedmiotem procesu. Brak bowiem legitymacji procesowej zawsze skutkuje oddaleniem powództwa bez potrzeby merytorycznej oceny roszczenia.

Nie budzi wątpliwości, że tylko ze stosunku określonego przez prawo materialne płynie uprawnienie konkretnego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi. Z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika, że pozwani J. B. (1) oraz C. A. B. są współwłaścicielami budynku usytuowanego na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w skład którego wchodzi lokal nr (...). Pozwany J. B. (2) posiada jedynie pełnomocnictwo do reprezentowania współwłaścicieli w stosunkach dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Skoro pozwany J. B. (2) nie jest właścicielem budynku a wykonuje jedynie czynności związane z reprezentowaniem właścicieli, to nie miał on legitymacji biernej w niniejszym procesie. Jedynie współwłaściciele są legitymowani do bycia stroną niniejszego postępowania w charakterze pozwanego. Wobec czego Sąd uznał zarzut braku legitymacji procesowej pozwanego J. B. (2) jako zupełnie zasadny, stąd też oddalił powództwo względem niego.

Odnosząc się do powództwa wytoczonego przeciwko J. B. (1) oraz C. A. B. wskazać należy, że również podlegało ono oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był sporny między stronami. Nie kwestionowany przez żadną ze stron jest fakt, iż pozwani wypowiedzieli powodowi wysokość czynszu najmu. Podkreślić przy tym należy, iż pozwani dokonując przedmiotowego wypowiedzenia dochowali wszystkich warunków formalnych wymienionych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, warunkujących skuteczne dokonanie takiego wypowiedzenia. Spór w niniejszej sprawie dotyczył jedynie wysokości kwoty czynszu za lokal nr (...).

Zaznaczyć należy, że uiszczanie czynszu przez najemcę w wysokości ustalonej przez wynajmującego jest jego podstawowym obowiązkiem. Powołana ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. wprowadza dwa rodzaje podwyżek, tj. podwyżkę w wyniku której wartość czynszu nie przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu oraz podwyżkę powodującą przekroczenie tej wartości.

Podwyżka czynszu przekraczająca w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej powinna zostać - na pisemne żądanie lokatora - uzasadniona na piśmie i doręczona lokatorowi w terminie 14 dni od zgłoszenia żądania. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowego czynszu lokator może zakwestionować podwyżkę, wnosząc pozew do sądu o ustalenie, że nie jest ona zasadna albo jest zasadna w innej wysokości. Lokator może też odmówić przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonania wypowiedzenia (art. 8a ust. 4 i 5 ww. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Najemcy przysługuje zatem prawo do kwestionowania zasadności podwyżki w drodze powództwa o ustalenie jedynie w przypadku, gdy dokonana przez właściciela podwyżka czynszu przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokal.

Podwyżka w niniejszej sprawie została dokonana pismem z dnia 4 stycznia 2013 r. do kwoty 674,26 zł. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m.(...)w okresie od 1 października 2012 r. do dnia 31 marca 2013 r. ustalono na kwotę 5.678,00 zł. Powierzchnia lokalu zajmowanego przez powoda wynosi 47,50 m<sup>2</sup>. Po myśli art. 9 ust. 8 ww. ustawy wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Iloczyn powierzchni lokalu powoda oraz wartości podanego wyżej wskaźnika wynosi 269.705,00 zł. Jest to kwota odpowiadająca rocznej wartości odtworzeniowej lokalu powoda. Trzy procent tej wartości, o której mowa w art. 8a ust 4 ww. ustawy to kwota 8.091,15 zł. Oznacza to, że podwyżka czynszu, którego roczna wartość nie przekracza tej kwoty jest w świetle przepisów ww. ustawy uzasadniona i nie może być kwestionowana w drodze powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. Kwota 8.091,15 zł rocznie, to kwota 674,26 zł miesięcznie. Powód po podwyższeniu stawki czynszu zobowiązany jest do uiszczania czynszu w kwocie 674,26 zł miesięcznie, a więc w kwocie nie przekraczającej pułapu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka czynszu lokalu zajmowanego przez powoda nie narusza zatem obowiązujących przepisów prawa.

Okoliczność podnoszone przez powoda, że pozwani nie wypełniali obowiązków właścicielskich zgodnie z ww. ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o czym świadczy stan lokalu i całej nieruchomości w której lokalu się znajduje i sposobu komunikacji pomiędzy stronami, nie została przez powoda wykazana. Nie ulega bowiem wątpliwości, że jeżeli powód podnosił, że za uiszczany przez niego czynsz pozwani nie wykonują ciężących na nich obowiązków w zakresie utrzymania budynku w należytych stanie, to winien był wykazać brak ekwiwalentności świadczenia otrzymywanego od pozwanych. Wprawdzie powód podnosił, że wynajmujący niewyremontowani klatki schodowej, że przecieka instalacja CO w budynku, czy że z uwagi na słabe ogrzewanie zmuszony jest dogrzewać się zimą, ale powyższe w ocenie Sądu nie dowodzi tego, że wynajmujący powodowi lokal nie wywiązują się w należyty sposób z łączącej ich umowy. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W tym stanie rzeczy, powództwo o ustalenie, że podwyżka czynszu dokonana w przedmiotowym wypowiedzeniu była niezasadna, podlegało oddaleniu.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych w toku procesu były koszty zastępstwa procesowego reprezentującego ich pełnomocnika ustalone w oparciu § 6 pkt 2 Rozporządzenia 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. Ponadto na koszty procesowe składa się także opłata od dokumentów pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Uiszczenie tej opłaty stanowi bowiem dopełnienie wymagania przewidzianego w obowiązujących przepisach prawa i jest zarazem warunkiem formalnoprawnej zgodności sporządzenia dokumentu pełnomocnictwa z prawem. Tym samym, uiszczenie opłaty od dokumentu stwierdzającego ustanowienie pełnomocnika jest poniesieniem wydatku, który z obiektywnego punktu widzenia jest konieczny do realizacji praw strony w postępowaniu sądowym.

Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążania powoda kosztami postępowania. Przede wszystkim wnosząc pozew powód powinien liczyć się z ewentualną koniecznością poniesienia kosztów związanych z udziałem drugiej strony w procesie. Ponadto brak informacji, że stan majątkowy powoda wskazuje, iż nie jest on w stanie zapłacić kosztów postępowania. W przedmiotowej sprawie nie zaistniał zatem „przypadek szczególnie xuzasadniony” o którym mowa w art. 102 k.p.c. W związku z tym, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych – których łączyło współuczestnictwo formalne - kwoty po 197,00 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.