

Sygn. akt I C 1124/13

## WYROK

**W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący **SSR Anna Ogińska - Łągiewka**

Protokolant **Alicja Kicka**

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 roku w Warszawie

z powództwa B. M.

przeciwko Miastu(...)i Skarbowi Państwa Komendantowi Stołecznemu Policji

o ustalenie

1. powództwo oddać;
2. zasądzić od powódki B. M. na rzecz pozwanego Miasta (...) kwotę 180,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ;
3. zasądzić od powódki B. M. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa Komendanta Stołecznego Policji kwotę 180,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 1124/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6.05.2013 r. powódka B. M. wniosła przeciwko m.(...)o ustalenie, że wypowiedzenie czynszu najmu lokalu nr (...)w budynku przy ul. (...)w W.z dnia 8.03.2013 r. przez Zakład (...)jest niezasadne, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest najemczynią ww. lokalu na podstawie wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia z dnia 28.04.2005 r. Poprzednimi najemcami lokalu byli rodzice powódki, którzy z uwagi na pracę w policji otrzymali przedmiotowe mieszkanie na potrzeby swojej rodziny. Powódka nie jest zatem przypadkową najemczynią, zaś drastyczna podwyżka czynszu – o niemal 100 % nie znajduje żadnego uzasadnienia zważywszy, że jej jedynym źródłem utrzymania jest emerytura (k. 1-2).

W odpowiedzi na pozew pozwany m.(...)wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że z dniem 10.07.2012 r. powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...)przy ul. (...)w W.wobec czego zobowiązana była wносить opłaty czynszowe w wysokości 3% wartości odtworzeniowej. Dotychczas z uwagi na pomyłkę wynajmującego powódka uiszczała opłaty czynszowe według bazowych stawek czynszu dla lokali komunalnych ustalanych przez Prezydenta m.(...). Wobec powyższego zaszła konieczność skorygowania i wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu oraz ustalenia jej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej (odpowiedź na pozew - k. 15).

Postanowieniem z dnia 9.05.2014 r. Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu Skarb Państwa – Komendanta Stołecznego Policji (k. 27).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Komendant Stołeczny Policji wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu.

Podniósł, że nie był i nie jest stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu, zaś właścicielem lokalu jest m.(...), wobec czego brak istnienia przedmiotu sporu pomiędzy powódką, a pozwanym (odpowiedź na pozew – k. 49-51).

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

M.(...)jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego przy ul. (...)w W.. W lokalu od 1957 r. zamieszkiwała wraz z rodzicami B.M.. Oboje rodzice B. M.byli pracownikami Milicji Obywatelskiej i zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu jako lokalu funkcyjnym. Ojciec B. M.zmarł w 1984 r., zaś matka – w 1986 r. (okoliczności bezsporne; akta lokalowe)

Wyrokiem z dnia 28.04.2005 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie ustalił, że z dniem 10.07.2002 r. B. M.wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu lokalu nr (...)położonego przy ul. (...)w W.z m.(...)(k. 3).

Pismem z dnia 8.03.2013 r. Zakład (...)w D.Ś.m.(...)wypowiedział B. M.dotychczasową wysokość stawki czynszu na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia wskazując, że stawka czynszu wynosić będzie 13, 49 zł za 1 m<sup>2</sup> (ki. 4).

Pismem z dnia 3.04.2013 r. B. M.wniosła do ZGN (...)m./(...)o przesłanie stosownej decyzji o zmianie wysokości czynszu wskazując jednocześnie, iż nie zgadza się na podwyżkę (k. 6).

W odpowiedzi ZGN (...)m.(...)wskazał, że podstawą naliczonej wysokości stawki czynszu jest wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 28.04.2005 r., zaś czynsz ustalony został w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu (k. 5).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt sprawy i wskazanych wyżej dokumentów, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony niniejszego postępowania.

Z uwagi na fakt, że stawka czynszu należna od powódki mogła zostać obliczona na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, tj. zarządzenia nr (...)Dyrektora Zakładu (...)w D.Ś.m.(...)z dnia 16.01.2012 r. wraz z załącznikiem i dokumentu wskazującego na wysokość wskaźnika przeliczeniowego Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia wykazu opłat czynszowych płaconych przez innych lokatorów w tym budynku, a także o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. nieruchomości celem zweryfikowania sposobu wyliczenia czynszu za lokal zajmowany przez powódkę. Wnioski te zmierzały bowiem jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

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. Odnosząc

powyższe do niniejszej sprawy wskazać należy, że nie ulega wątpliwości, iż właścicielem lokalu nr (...)w budynku przy ul. (...)w W.jest m(...). Skarb Państwa – Komendant Stołeczny Policji nie jest stroną przedmiotowej umowy najmu, nie jest również współwłaścicielem lokalu. Skoro zatem pozwany nie jest właścicielem budynku, to nie miał on legitymacji biernej w niniejszym procesie w charakterze pozwanego. Wobec powyższego Sąd uznał zarzut braku legitymacji procesowej pozwanego Skarbu Państwa – Komendanta Stołecznego Policji jako zasadny, stąd też oddalił powództwo względem niego.

Odnosząc się do powództwa wytoczonego przeciwko m(...)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 powódka jest najemczynią lokalu, zaś pozwany wypowiedział jej wysokość czynszu najmu. W ocenie Sądu pozwany dokonał przy tym przedmiotowego wypowiedzenia z zachowaniem 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.

Na podzielenie nie zasługują przy tym twierdzenia powoda zgodnie z którymi wypowiedzenie stawki czynszu jest nieważne, albowiem na żądanie powódki nie przedstawiono w terminie 14 dni uzasadnienia i wyjaśnienia konieczności podwyżki czynszu. Wskazać bowiem należy, że 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. Z powyższego wynika, że najemcy przysługuje prawo do żądania uzasadnienia dokonanej podwyżki jedynie w przypadku, gdy dokonana przez właściciela podwyżka czynszu przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jak wynika z okoliczności niniejszej sprawy czynsz najmu za lokal został naliczony w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, zatem na wynajmującym nie ciążył obowiązek jej pisemnego uzasadnienia. Nie mniej jednak wynajmujący poinformował najemcę, iż podstawą stawki czynszu jest wyrok Sądu Rejonowego dla m(...)w Warszawie i art. 30 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 wskazanej wyżej ustawy właściciel 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 (ust. 2). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (ust. 3).

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, iż powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu położonego przy ul. (...) z dniem 10 lipca 2002 r. Podstawę orzeczenia Sądu w tym zakresie stanowił art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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 niniejszej 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. Zgodnie zaś z ust. 2 tej regulacji w dniu nawiązania umowy najmu, o której mowa w ust. 1, czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

Mając na uwadze brzmienie powyższych regulacji zważyć należało, że zasadne i zgodne z obowiązującymi przepisami było dokonanie przez pozwanego – właściciela lokalu podwyżki czynszu do wysokości 3 % wartości odtworzeniowej. W tym miejscu wskazać należy, że wyliczenie pozwanego wynikało z załącznika do Zarządzenia nr (...)Dyrektora Zakładu (...)w D.Ś.m(...)z dnia 16.01.2012 r. W myśl § 8 ust. 2 zarządzenia po otrzymaniu pisma, że osoba zajmująca lokal wstąpiła w stosunek najmu (...)niezwłocznie rozpoczyna naliczanie stawki czynszu w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej, obowiązującej na dzień wpłynięcia pisma do (...), pomniejszoną o obniżkę techniczną stosowaną

ze względu na wartość użytkową lokalu. W myśl ust. 3 (...)dokonuje też korekty czynszu za trzy lata wstecz od daty wpłynięcia ww. pisma do (...). Naliczanie czynszu za trzy lata wstecz (...)dokonuje zgodnie ze stawkami czynszu ustalonymi według wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m.(...)obowiązującego w danym okresie. Z regulacji tej wynika nadto, że za okres od 1.10.2012 r. do 31.03.2013 r. czynsz za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu wynosił 14, 20 zł. Przy zastosowaniu zatem 5 % zniżki za brak instalacji centralnej ciepłej wody w lokalu (k. 30) zasadnym było określenie stawki czynszu na kwotę 13, 49 zł (14, 20 zł – 0, 71 zł).

Wskazać nadto należy, że 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 powódkę wynosi 60, 00 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 340.680, 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 10.220, 40 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 7.018, 00 zł rocznie, to kwota 851, 70 zł miesięcznie. Powódka po podwyższeniu stawki czynszu zobowiązana jest do uiszczania czynszu w kwocie 827, 75 zł miesięcznie, a więc w kwocie nie przekraczającej pułapu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka czynszu lokalu zajmowanego przez powódkę nie narusza zatem obowiązujących przepisów prawa.

W tym stanie rzeczy, powództwo o ustalenie, że podwyżka czynszu dokonana w przedmiotowym wypowiedzeniu była niezasadna, podlegało oddaleniu (pkt 1 wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na treści art. 98 § 1 k.p.c., który ustanawia ogólną zasadę, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony – koszty procesu. W niniejszej sprawie Sąd oddalił powództwo, dlatego też to powódka jest tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z tym obowiązana jest zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem pełnomocnicy pozwanego pozwanych wnieśli zasądzenie kosztów procesu. W skład kosztów należnych pozwanym wchodzi wynagrodzenie pełnomocników w kwotach po 180, 00 zł (§ 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punktach 2 i 3 wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.