

UZASADNIENIE

H. S. wniosła przeciwko (...) sp. z o. o. w W. pozew o ustalenie, że wypowiedzenie czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W., dokonane przez pozwaną spółkę jest niezasadne. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu w wysokości prawem przewidzianej (k. 1).

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż wypowiedzeniem z dnia 15 października 2009 r., mimo toczącego się postępowania w sprawie II C 495/08 w przedmiocie dokonanego w dniu 28 maja 2007 r. wypowiedzenia czynszu, pozwana spółka podniosła stawkę czynszu za najem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Wg twierdzeń strony powodowej, pozwana nie przedstawiła kalkulacji podwyżki i nie poniosła żadnych nakładów na utrzymanie lokalu wynajmowanego przez H. S.. Nadto, strona powodowa wskazała na bardzo zły stan techniczny przedmiotowego budynku, który odnalazł odzwierciedlenie w decyzji wydanej przez Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W opinii powódki, umotywowanie działania pozwanej spółki, oparte na chęci osiągnięcia godziwego zysku i zwrotu wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, w obliczu braku jakichkolwiek prac zmierzających do poprawy złej kondycji budynku przy ul. (...) w W., nie zasługuje na akceptację. H. S. stwierdziła przy tym, że wprowadzona przez (...) sp. z o. o. w W. podwyżka czynszu najmu odpowiada lub nawet jest wyższa od kwoty, jaką ona oraz inni lokatorzy mieliby płacić spłacając raty kredytu, w przypadku gdyby mieli możliwość zaciągnięcia kredytu na zakup nowego mieszkania (k. 1-7).

UNIO (...) sp. z o. o. w W. wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu za lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...), wprowadzona pismem z dnia 8 października 2009 r. jest zasadna w wysokości wynikającej z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej w niniejszej sprawie. Jednocześnie, pozwana spółka wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych (k. 118).

Uzasadniając swe stanowisko pozwana wskazała, że przedmiotowa podwyżka mieści się w granicach określonych obowiązującymi przepisami. Nadto, w opinii pozwanej spółki, czynsz w wysokości ustalonej pismem z dnia 8 października 2009 r. zapewnia jej godziwy zysk oraz dozwolony zwrot kapitału przeznaczonego na zakup tego lokalu (k. 119, 120).

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie, przy czym (...) sp. z o. o. w W. oznajmiła, iż podwyżka czynszu podyktowana była przesłanką godziwego zysku (k. 137, 138).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

H. S. jest najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. nieprzerwanie od 1989 r., zaś spółka (...) sp. z o. o. w W., jako następczyni prawna I. G., jest właścicielem tego lokalu i jednocześnie, wynajmującym (dowód: k. 1 - oświadczenie powódki, k. 8 - kopia umowy najmu z dnia 17 listopada 1989 r., k. 10 - kopia aneksu nr (...) do umowy z dnia 17 listopada 1989 r., k. 119 - oświadczenie pozwanej).

UNIO (...) sp. z o. o. w W. pismem z dnia 8 października 2009 r. wypowiedziała H. S. czynsz w dotychczasowej wysokości, wskazując jednocześnie, iż od dnia 1 lutego 2010 r. będzie on obowiązywał w nowej wysokości, tj. 1.856 zł 74 gr przy stawce 43 zł za 1 m² (dowód: k. 18 - kopia wypowiedzenia wysokości czynszu z dnia 8 października 2009 r., k. 119- oświadczenie pozwanej).

Kwota 1.856 zł 74 gr stanowi iloczyn powierzchni lokalu wynajmowanego przez H. S. (43,18 m²) i czynszu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 43 zł (43,18 m² x 43 zł = 1.856 zł 74 gr). Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...), w okresie przypadającym na wypowiedzenie powódce wysokości czynszu najmu, wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie

(...) wynosi dla m.st. W. kwotę 5.560 zł 40 gr. Wartość 3% tej kwoty to 166 zł 81 gr, co miesięcznie daje kwotę 13 zł 90 gr za 1 m² (3% x 5.560 zł 40 gr) / 12 = 13 zł 90 gr), a zatem znacznie mniej, niż ustalona stawka za 1 m² - 43 zł. W przeliczeniu na wartość czynszu, omawiana kwestia prezentuje się w następujący sposób: (43,18 x 5.560 zł 40 gr) x 3% / 12, tj. 600 zł 25 gr za miesiąc - zatem

zdecydowanie mniej, niż ustalony pismem z dnia 8 października 2010 r. czynsz przewidziany za lokal powódki w kwocie 1.856 zł 74 gr (dowód: k. 8 - kopia umowy najmu z dnia 17 listopada 1989 r., k. 18 - kopia wypowiedzenia wysokości czynszu z dnia 8 października 2009 r.).

Budynek, w którym mieści się wynajmowany przez H. S. lokal, jest w bardzo złej kondycji. Pozwana spółka, od momentu przejścia na nią prawa własności tej nieruchomości nie dokonała w nim żadnego remontu. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. W. w decyzji z dnia 2 lipca 2007 r. stwierdził, że stan techniczny drewnianych elementów konstrukcji dachu, płyt dachowych oraz zmurszałych cegieł w gzymsie stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Decyzją z dnia 28 czerwca 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. W. zmienił ww. decyzję nakazując podstemplowanie drewnianego stropu, remont balkonów, uzupełnienie ubytków cegieł w gzymsie i wzmocnienie pękniętych belek, murłat i krokwi więźby dachowej, zaś w oparciu o art. 108 k.p.a. nakazał bezzwłocznie usuwanie powstających odparzeń tynków zewnętrznych na elewacji i balkonach, powodujących zagrożenie dla przebywających tam ludzi oraz monitorowanie ich stanu (dowód: k. 19-21 - kopia decyzji (...), k. 30-36 - kopie fotografii elementów budynku, k. 133, 134- kopia decyzji (...)).

H. S., w ustawowym terminie, wezwała pozwaną do przedstawienia jej na piśmie rzetelnej kalkulacji, na której winna być oparta kwota nowego czynszu. W odpowiedzi spółka (...) sp. z o.o. przedstawiła powódce pismo z dnia 03 listopada 2009 r., wskazując, że ustalenie czynszów na poziomie 43 zł za 1 m² jest podyktowane chęcią uzyskania godziwego zysku przez właściciela lokali, pokrycia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz zwrotu kapitału (dowód: k. 16 - kopia pisma pozwanej z dnia 3 listopada 2009 r., k. 17 - kopia pisma powódki z dnia 22 października 2009 r.).

Strony procesu nie kwestionowały w toku postępowania tych faktów, toteż Sąd, mając na uwadze wynik rozprawy uznał je za przyznane (art. 230 k.p.c.). Jednocześnie dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony, co do ich prawdziwości i wiarygodności, a zatem Sąd nie miał podstaw, aby odmówić im tego waloru. Co prawda pozwana spółka oświadczyła, iż „dokumentacja fotograficzna złożona przez powódkę budzi uzasadnione wątpliwości (...)” (k. 120), jednakże nie wykazała, na czym opiera rzeczony wątpliwości i jakie fakty je uzasadniają. Nadto, bezsprzecznie, stan przedmiotowego budynku wynikał w sposób jednoznaczny z pozostałych a niekwestionowanych dokumentów (decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. W., których odzwierciedleniem są zresztą omawiane fotografie. Oczywistym było zatem, iż powyższy zarzut, jako gołosłowny i skrajnie lakoniczny, nie zasługiwał na aprobatę.

Okolicznością sporną jest zasadność podwyżki czynszu wprowadzonej pismem z dnia 8 października 2009 r.

Sąd, postanowieniem z dnia 15 czerwca 2012 r. oddalił wniosek UNIO (...) sp. z o. o. w W. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wysokości czynszu najmu, jaki można osiągnąć na wolnym rynku z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w okresie poprzedzającym podwyżkę z dnia 8 października 2009 r. (k. 118, 119) - k. 138.

Zdaniem Sądu, tak ujęta teza dowodowa czyni rzeczony wniosek pozwanej całkowicie bezprzedmiotowym dla oceny zasadności żądania objętego pozwem inicjującym niniejsze postępowanie - art. 227 k.p.c. Trzeba przypomnieć, iż roszczenie H. S. dotyczy zasadności podwyżki czynszu, ocenianej w świetle art. 8 a ust. 4 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm. - dalej jako u.o.p.l.). A zatem, ww. wniosek byłby zasadny, ale w sprawie o ustalenie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. Z uwagi na treść powództwa H. S. kluczową okolicznością, którą winna wykazać pozwana, w myśl art. 8 a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l., jest zasadność podwyżki, a tę sferę z

kolei określają warunki wskazane przez ustawodawcę w art. 8 a ust. 4 b u.o.p.l. Co oczywiste, wysokość czynszu najmu, jaki można osiągnąć na wolnym rynku, żadną miarą nie wpisuje się w te kryteria.

Z tożsamego względu Sąd oddalił także wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z protokołu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. W. (k. 135, 136) oraz o dopuszczenie dowodu z dokumentów i kserokopii rachunków na okoliczność dokonywania przez H. S. nakładów na lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. - k. 138.

Sąd nie badał przy tym okoliczności uprzedniego podwyższenia czynszu przez pozwaną spółkę (k. 13, 14), gdyż nie miała ona znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie (art. 227 k.p.c.). Warto jedynie dla porządku uwypuklić, iż wypowiedzenie stawki czynszu pismem z dnia 28 maja 2007 r. było objęte kognicją Sądu w prawomocnie zakończonym postępowaniu, toczącym się pod sygnaturą II C 496/08 z powództw W. W., dotyczącego tożsamego budynku i pozwanej spółki. Roszczenie to zostało w całości uwzględnione przez Sąd I instancji, a Sąd Odwoławczy oddalił apelację UNIO (...) sp. z o. o. w W., jako bezzasadną. Było także objęte postępowaniem w sprawie II C 495/08.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 8 a ust. 1 u.o.p.l. 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 (art. 8 a ust. 2 u.o.p.l.). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8 a ust. 3 u.o.p.l.). Z kolei art. 9 ust. 1 b u.o.p.l. wprowadzał zasadę, zgodnie z którą podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Nie budzi wątpliwości, że pozwana spółka dochowała tych warunków.

Przepis art. 8 a ust. 4 u.o.p.l. stwierdza natomiast, że podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach. Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 14 dni od otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Zgodnie zaś z art. 8 a ust. 5 u.o.p.l. w ciągu

2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, albo odmówić przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia, przy czym ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciąży na właścicielu lokalu.

Wg niekwestionowanych ustaleń Sądu, podwyżka czynszu dokonana przez UNIO (...) sp. z o. o. w W. pismem z dnia 8 października 2009 r. przekroczyła wskazany w art. 8 a ust. 4 u.o.p.l. pułap 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Strona powodowa zasadnie twierdzi więc, że wysokość czynszu - 43 zł za metr kwadratowy lokalu sprawia, iż podwyżka ta podlega szczególnej kontroli sądowej, przewidzianej w art. 8 a ust. 5 u.o.p.l. Innymi słowy, w niniejszej sprawie Sąd był zobligowany ustalić na podstawie art. 8 a ust. 5 u.o.p.l., czy sporna podwyżka była zasadna czy też nie.

Zasadność podwyżki, przekraczającej pułap 3% wartości odtworzeniowej lokalu, należało ocenić przez pryzmat dążenia właściciela lokalu do odzyskania kapitału, ale na poziomie nie wyższym w skali roku niż 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na zakup lokalu lub 10% nakładów poniesionych jw. na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu aż do ich pełnego zwrotu (art. 8 a ust. 4 b pkt 1 u.o.p.l.). Drugim elementem składowym, mającym wpływ na podwyżkę czynszu jest chęć osiągnięcia przez właściciela godziwego zysku, czyli przysporzenia słusznego, dozwolonego i właściwego (art. 8 a ust. 4 b pkt 2 u.o.p.l.).

(...) sp. z o. o. w W. w uzasadnieniu podwyżki, w piśmie z dnia

3 listopada 2009 r. podniosła, że wprowadzenie podwyżki pismem z dnia 8 października 2009 r. podyktowane było wyłącznie chęcią osiągnięcia „godziwego zysku” (k. 16). Stanowisko to pozwana spółka potwierdziła na rozprawie w dniu 15 czerwca 2012 r. (k. 138).

Zysk w kontekście niniejszej sprawy należy rozumieć, jako różnicę pomiędzy kwotą uzyskiwaną w ramach najmu, pomniejszoną o wszelkie wydatki, jakie zmuszony jest ponieść wynajmujący. Tym samym, dla wykazania zasadności podwyżki czynszu pozwana spółka winna przedstawić zestawienie miesięcznych kosztów ponoszonych na utrzymanie lokali wynajmowanych poszczególnym podmiotom i wpływów z tytułu najmu. Dopiero takie ujęcie przedmiotu pozwoliłoby na ewentualne uznanie, iż zysk osiągany po podwyższeniu wysokości czynszu posiada przymiot godziwego. W niniejszej sprawie strona pozwana nie wykazała jednak zasadności omawianej podwyżki, zaś ustalenia dokonane w toku tego postępowania czynią zasadnym stwierdzenie, iż podwyżkę tę cechuje biegunowo odmienny charakter. Skoro czynsz przed dniem 8 października 2009 r., tj. od dnia 28 maja 2007 r. wynosił 367 zł 3 gr (k. 2), a po podwyżce dokonanej przez pozwaną spółkę - 1.856 zł 74 gr, różnica pomiędzy wymienionymi stawkami (1.489 zł 71 gr) stanowiłaby zysk UNIO (...) sp. z o. o. w W.. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że pozwana nie wykazała kwot, jakie ponosiła z tytułu utrzymania nieruchomości. Niedopuszczalnym jest zatem zaaprobowanie poglądu, zgodnie z którym ponad pięciokrotna wielokrotność czynszu, który już przed podwyżką zawierał w sobie zysk poprzedniczki pozwanej, zasługuje na miano godziwego zysku, o którym mowa w art. 8 a ust. 4 b pkt 2 u.o.p.l., w szczególności, uwzględniając bardzo złs kondycję budynku położonego przy ul. (...) w W.. Co istotne, ów fakt nie był przez stronę pozwaną skutecznie zakwestionowany - art. 6 k.c.

Nawet gdyby przyjąć, iż celem podniesienia stawki czynszu przez (...) sp. z o. o. w W. jest nie sam zysk, ale również zwrot kapitału w skali roku, podwyżka czynszu musiałaby znajdować odzwierciedlenie w kosztach już poniesionych przez właściciela na zakup nieruchomości lub jej remont (art. 8 a ust. 4 b pkt 1 ppkt a i b u.o.p.l.), a nie stanowić swoistej zaliczki na poczet przyszłych wydatków. I w tym wypadku pozwana, wywodząc prawidłowość i zasadność dokonanej podwyżki, winna przedstawić w toku postępowania stosowne wnioski dowodowe, czego nie uczyniła. Co więcej, jak wynika z bezspornych ustaleń Sądu, pozwana spółka nie dokonała żadnych prac remontowych w zagrażającym ludzkiemu życiu budynku. Oczywistym jest zatem, iż nie poniosła ona jakichkolwiek kosztów, których pokrycie uzasadniałoby podwyższenie czynszu zgodnie z unormowaniem art. 8 a ust. 4 b pkt 1 ppkt a i b u.o.p.l. A nawet gdyby to uczyniła, nie udowodniła tego na płaszczyźnie niniejszego procesu.

Warto w tym miejscu przypomnieć, iż w myśl art. 6 k.c. strona sporu ponosi ujemne konsekwencje pasywnego postępowania, gdyż fakty nieudowodnione nie wywołują żadnych skutków prawnych. Przepis ten ma doniosłe znaczenie, pozwala bowiem stronie na realną ocenę możliwości egzekwowania lub obrony przed Sądem swoich praw. Prawo podmiotowe może być efektywnie dochodzone, o ile strona jest w stanie skutecznie przekonać Sąd, co do faktów, z których wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie nie jest w sobie dowodem, zaś rozstrzygnięcie musi opierać się na udowodnionych okolicznościach. Przedmiotem dowodu jest fakt, a dowód faktów prawotwórczych spoczywa na stronie, która z owego faktu \Ny^/odz\ skutki prawne. Powyższe jest szczególnie istotne w przypadku, gdy strona przeciwna zaprzecza okolicznościom podnoszonym przez stronę pozwaną lub gdy wskazuje na to zgromadzonych dotychczas materiał dowodowy. Wówczas to pozwana winna wskazać materię, która stanowi niepodważalne oparcie dla jej stanowiska. Jednakże, pozwana spółka, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie wniosła o dopuszczenie dowodów innych, niż objęte bezprzedmiotowymi wnioskami (pismo datowane na dzień 16 czerwca 2012r.)(k. 118, 119).

Z całą stanowczością trzeba podkreślić, że przy rozpoznawaniu sprawy „rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy” (tak Sąd Najwyższy w

orzeczeniu z 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC nr 6-7 z 1997 r., poz. 76). Bez wątpliwości, nie istnieje okoliczność zwalniająca pozwaną spod dyspozycji art. 6 k.c., zwłaszcza, że oprócz ogólnej zasady wynikającej z tegoż unormowania,

na stronę pozwaną ustawodawcą nałożył również, tożsamy z ww., obowiązek w ramach regulacji zawartej w art. 8 a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.

Konkludując, skoro podwyżka czynszu dokonana przez stronę pozwaną przekraczała próg 3%, a pozwana nie wykazała, początkowo w ramach procedury określonej w art. 8 a ust. 4 zd. 2 u.o.p.l., a następnie w toku niniejszego postępowania, iż miała ku temu racjonalne podstawy, tj. że omawiany przypadek nosił przymiot uzasadnionego w rozumieniu art. 8 a ust. 4 b w zw. z art. 8 a ust. 4 u.o.p.l., powództwo H. S. zasługiwało na aprobatę w całości.

Dlatego też, Sąd na podstawie art. 8 a ust. 4 i 5 u.o.p.l. oraz art. 189 k.p.c. ustalił, iż wypowiedzenie wysokości czynszu należnego z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., dokonane przez pozwaną (...) sp. z o. o. w W. powódce H. S. pismem z dnia 8 października 2009 r. jest niezasadne (pkt 1.).

Nadto, Sąd w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt

4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 z 2002 r., poz. 1349 ze zm.) zasądził od pozwanej UNIO (...) sp. z o. o. w W. na rzecz powódki H. S. kwotę 1.496 zł kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2.).