

Sygn. akt I C 56/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Lisowska
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2021 r. w Piszcu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. Ż.

przeciwko Gminie B.

o ustalenie zasadności podwyżki

o r z e k a :

I. powództwo oddala;

II. odstępuje od obciążania powódki J. Ż. kosztami procesu na rzecz pozwanej Gminy B..

Sygn. akt I C 56/21

UZASADNIENIE

J. Ż. wystąpiła z pozwem przeciwko Gminie B. o ustalenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że łączy ją z pozwaną umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w D.. Pismem z dnia 25 listopada 2020 roku pozwana wypowiedziała powódce wysokość czynszu. Dotychczasowa stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej została podniesiona o 35% z kwoty 2,00 zł na kwotę 2,70 zł.

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że podwyżka czynszu nastąpiła w oparciu o zarządzenie nr (...) Burmistrza B. z dnia 23 listopada 2020 roku w sprawie określenia stawki bazowej czynszu za najem socjalny lokali, najem lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy B. oraz w oparciu o przepisy art. 8 pkt 1 i art. 8a ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 611). Nowa stawka czynszu za 1 m² nie przekracza wytycznych przedstawionych w ww. zarządzeniu i nie narusza przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności art. 8a ust. 4.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w D. o powierzchni użytkowej 76,28 m². (bezsporne)

W dniu 17 maja 2013 roku pomiędzy Gminą B. (wynajmujący), a J. Ż. (najemca) została zawarta umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego.

Przez okres najmu najemca zobowiązał się do uiszczania do 25 dnia każdego miesiąca na rzecz wynajmującego czynszu najmu, który w dacie zawarcia umowy wynosił 89,25 złotych miesięcznie.

(dowód: umowa najmu z dnia 17.05.2013r. k. 42-44)

Zarządzeniem nr (...) Burmistrza B. z dnia 23 listopada 2020 roku w sprawie określenia stawki bazowej czynszu za najem socjalny lokali, najem lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy B., miesięczna stawka bazowa czynszu za lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy B. ustalona została od dnia 1 marca 2020 roku w wysokości 2,70 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Jednocześnie w § 2 pkt 1. zarządzenia wskazano, że jednostkową stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o ww. stawkę bazową i wynik zsumowania wszystkich wielkości obniżających i podwyższających tę stawkę, określonych w tabeli nr 9 uchwały nr (...) Rady Miejskiej w B. z dnia 26 października 2016 roku.

(dowód: zarządzenie nr (...) Burmistrza B. z dnia 23.11.2020r. k. 47-47v)

Gmina B. pismem z dnia 25 listopada 2020 roku, na podstawie art. 8 pkt 1 i art. 8a ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 611) oraz zgodnie z zarządzeniem nr (...) Burmistrza B. z dnia 23 listopada 2020 roku i umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 17 maja 2013 roku, wypowiedziała J. Ż. dotychczasową wysokość czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego i poinformowała, że od 1 marca 2021 roku stawka bazowa czynszu, obliczona z uwzględnieniem czynników obniżających i podwyższających zawartych w uchwale nr (...) Rady Miejskiej w B. z dnia 26 października 2016 roku, wynosić będzie 2,43 zł za 1 m², a zatem czynsz najmu wynosił będzie 185,36 zł (2,43 zł x 76,28 m²).

Wypowiedzenie powyższe zostało doręczone J. Ż. w dniu 1 grudnia 2020 roku.

(dowód: pismo z dnia 25.11.2020r. – wypowiedzenie wysokości czynszu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 45-46)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 611), 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. 8a ust. 2). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 3).

Zgodnie z art. 8a ust. 4 ww. ustawy, 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.

Ustawodawca dopuszczając możliwość zmiany wysokości czynszu lub innych opłat, odnosi się do wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik ustalany dla

województwa oraz osobno dla miasta wojewódzkiego i ogłaszany jest w formie Obwieszczenia Wojewody w Dzienniku Urzędowym Województwa co 6 miesięcy (do końca marca i do końca września). Znając wartość odtworzeniową lokalu, można wyliczyć miesięczny czynsz.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) - (...) z dnia 22 września 2020 roku w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnym (Dz. Urz. Woj. W.-M. z 2020r., poz. 3863), do dnia 31 marca 2021 roku wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...), z wyłączeniem miasta O., wynosi 4 446,00 zł.

Skoro zatem lokal mieszkalny najmowany przez powódkę ma powierzchnię użytkową 76,28 m², zaś na dzień wypowiedzenia wysokości czynszu aktualny wskaźnik wynosił 4 446,00 zł, maksymalna wysokość miesięcznego czynszu dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego może wynosić 847,85 zł, co obliczane jest w następujący sposób:

- 1) $4\,446,00\text{ zł} \times 3\% = 133,38\text{ zł}$ – tj. 3% aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu dla 1 m²,
- 2) $133,38\text{ zł} \times 76,28\text{ m}^2 = 10\,174,23\text{ zł}$ – tj. maksymalna suma czynszów wpłaconych w ciągu roku,
- 3) $10\,174,23\text{ zł} : 12\text{ m-cy} = 847,85\text{ zł}$ – tj. maksymalna wysokość miesięcznego czynszu,
- 4) $4\,446,00\text{ zł} : 12\text{ m-cy} = 370,50\text{ zł} \times 3\% = 11,12\text{ zł}$ – tj. maksymalna wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Rację ma zatem pozwana, iż w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 8a ust. 4 cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów. W wyniku przedmiotowej podwyżki, wysokość czynszu najmu lokalu nr (...), położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w D., w skali roku nie przekroczy poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W konsekwencji pozwana była uprawniona do uchylenia się od przedstawienia powódce w terminie 14 dni na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji.

W uzasadnieniu zarządzenia nr (...) z dnia 23 listopada 2020 roku Burmistrz B. w szczegółowy sposób wskazał powód podwyższenia stawki bazowej czynszu z 2,00 zł na 2,70 zł za 1 m². Jest nim różnica między dochodami z czynszów w 2020 roku (454 617,00 zł), a szacowanymi wydatkami związanymi z utrzymaniem lokali gminnych będących w zarządzie wspólnot mieszkaniowych w 2020 roku (665 477,00 zł) i związanymi z zakupem materiałów do remontów lokali gminnych w 2020 roku i z kosztami przeglądów, ekspertyz, opinii (86 322,00 zł). Jednocześnie zaznaczono, że stawka bazowa obowiązująca dotychczas w Gminie B. należy do najniższych biorąc pod uwagę wszystkie sąsiednie gminy.

Reasumując, Sąd nie znalazł podstaw do ustalenia, że przedmiotowa podwyżka czynszu była niezasadna, dlatego też na podstawie powołanych wyżej przepisów powództwo oddalił. Na marginesie wskazać jedynie należy, iż nowa wysokość czynszu winna obowiązywać od miesiąca kwietnia 2021r. Termin

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.