

**Sygn. akt I C 157/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marcin Sroczyński
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Operacz-Nizioł

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 roku w Inowrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **U. D. i A. D.**

przeciwko **L. E.**

o ustalenie

- ustala, że dokonana wypowiedzeniem z dnia 19 listopada 2013 roku podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w I. przy ul. (...) jest niezasadna,
- zasądza od pozwanej na rzecz powódki U. D. kwotę 480,00 zł (czteryście osiemdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marcin Sroczyński

### UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 stycznia 2014 roku U. D. wniosła o ustalenie, że dokonane przez pozwaną L. E. w dniu 21 listopada 2013 roku wypowiedzenie czynszu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w I. jest nieuzasadnione. W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż wynajmuje od pozwanej przy ul. (...) w I. lokal mieszkalny. W dniu 21 listopada 2013 roku powódka otrzymała od pozwanej pismo zawierające wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu na dzień 1 marca 2014 roku i propozycję nowego czynszu. Dotychczas płacony był czynsz w wysokości 10,00 zł za m<sup>2</sup>, a od 1 marca 2014 roku czynsz miał wynosić 19,00 zł m<sup>2</sup>. Powódka pismem z dnia 2 grudnia 2013 roku wystąpiła do pozwanej o uzasadnienie wysokości podwyżki czynszu najmu i przedstawienie przyczyn podwyżki i jej kalkulację. Pozwana odpowiedziała, iż przyczyną podwyższenia czynszu jest to, iż dotychczasowy czynsz nie pokrywa wydatków na utrzymanie budynku i nie pozwala osiągnąć godziwego zysku. Powódka wskazała, iż pozwana nie przedstawiła kalkulacji podwyżki zgodnie z art. 8a Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana L. E. wskazała, iż podwyżka miała na celu urynkwienie stawki czynszu, a w dalszej konsekwencji osiągnięcia godziwego zysku z zakupionej na kredyt nieruchomości. Umowę najmu powódka zawarła z

poprzednimi właścicielami. Nowe umowy zawierane są ze stawką czynszu w wysokości 600 zł. Wskazała, iż jej celem jest uzyskiwanie godziwego zysku z czynszów.

Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu A. D., również najemcę lokalu przy ul. (...) w I. jako współuczestnika koniecznego o procesie, która wstąpiła do toczącego się postępowania w charakterze powoda i wniosła o ustalenie, iż wypowiedzenie czynszu najmu lokalu mieszkalnego który zajmuje jako najemca jest nieuzasadnione.

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

Na podstawie decyzji o przydziale mieszkania z dnia 20 sierpnia 1956 roku w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w I. zamieszkiwały U. i A. D..

**Dowód:** decyzja o przydziale mieszkania k. 19

Pismem z dnia 19 listopada 2013 roku pozwana L. E. wypowiedziała dotychczasową stawę czynszu najmu określając jego wysokości od dnia 1 marca 2014 roku na kwotę 600 zł miesięcznie. Powódki pismem z dnia 29 listopada 2013 roku zwróciły się do pozwanej na podstawie art. 8a ust.4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego o przestawienie na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulację. Pismem z dnia 8 grudnia 2013 roku pozwana przedstawiła żadaną kalkulację. W kalkulacji wskazała, iż dokonując podwyżki czynszu kierowała się tym, aby osiągnąć godziwy zysk. Od grudnia 2014 roku powódki nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu.

**Dowód:** pismo z dnia 19 listopada 2013 roku k. 4, pismo z dnia 29 listopada

2013 roku k. 5, pismo z dnia 8 grudnia 2013 roku k. 6, przesłuchanie

powódki A. D. w charakterze strony k. 55

### ***Sąd zważył co następuje***

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty, których wiarygodność nie była kwestionowana oraz przesłuchanie stron. Natomiast zeznania stron znajdowały oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym w postaci dokumentów.

Podstawą żądania pozwu był art. 8a ust.5 pkt.2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego zgodnie z którym w ciągu dwóch miesięcy od dnia podwyżki czynszu lokator może zakwestionować podwyżkę czynszu wnosząc do sądu pozew o ustalenie że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. W stanie faktycznym sprawy pozwana jako uzasadnienie podwyżki wskazywała na to, celem podwyżki było osiągnięcie godziwego zysku z wynajmu lokali, co wynika z art. 8a ust 4b pkt. 2 wskazanej wyżej Ustawy. W tym celu dokonała podwyżki czynszu z 10 zł za m<sup>2</sup> na 19 zł m<sup>2</sup>. Nadto pozwana swoje stanowisko uzasadniała tym, iż czynsz najmu przy wynajmie lokali przez nowych najemców wynosi 600 zł, na dowód czego przedłożyła umowy najmu z innymi lokatorami k. 30-31 i kierując się tym dokonała podwyżki czynszu za wynajem lokalu mieszkalnego przez powódki. Jak wskazuje się w doktrynie przy ocenie zysku jako „godziwego” należy brać pod uwagę realia ekonomiczne rynku (tak Karolina Wyrwińska Komentarz do Ustawy z dnia 15 grudnia 2006 roku o zmianie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Lex 2007). Nie mniej w ocenie Sądu aby dokonać ustalenia w jakiej wysokości czynsz zapewnia osiągnięcie godziwego zysku konieczna jest wiedza specjalistyczna w tym opinia biegłego sądowego. Pozwana w toku procesu k.50,56 pouczana była przez Sąd o tym, iż ciężar udowodnienia zasadności podwyżki czynszu ją obciąża zgodnie z regulacją art. 8a ust.5 pkt.2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Nadto w toku przesłuchania w charakterze strony pozwana wskazała, iż dokonując podwyżki czynszu nie kierowała się regulacjami ustawowymi k. 49. Pozwana na uzasadnienie swego stanowiska przedłożyła umowy zawarte z innymi lokatorami jak również

podnosiła, iż ma wielu chętnych na wynajem lokali przy ul. (...) w I.. Również przedłożyła harmonogram spłaty kredytu bankowego wskazując, iż środki uzyskane z wynajmu przeznacza na jego spłatę. Nie mniej w ocenie Sądu te dokumenty nie mogą stanowić podstawy do uznania, iż podwyższa czynszu była zasadna. Podnoszona okoliczność, iż nowi najemcy, którzy zawarli z pozwaną umowy najmu płacą po 600 zł czynszu miesięcznie zostało ustalone w wyniku zawarcia dwustronnej umowy. Natomiast ta sytuacja nie dotyczy powódek i nie może ta okoliczność w stosunku do nich stanowić uzasadnienia podwyżki czynszu o 95 %. Tym samym Sąd uznał, że dokonana wypowiedzeniem z dnia 19 listopada 2013 roku podwyższa czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w I. przy ul. (...) jest niezasadna. W oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony ( koszty procesu) Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki U. D. kwotę 480,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marcin Sroczyński