

Sygnatura akt I C 35/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pleszew, dnia 30 maja 2023 r.

Sąd Rejonowy w Pleszewie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Zielińska

Protokolant: Aneta Biskup

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 maja 2023 r. w Pleszewie

sprawy z powództwa B. B. (1)

przeciwko A. J.

przy udziale Prokuratora Rejonowego w Pleszewie

o ustalenie

oddala powództwo,

zasądza od powódki B. B. (1) na rzecz pozwanego A. J. kwotę 270,00 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i nie obciąża pozostałymi kosztami.

Anna Zielińska

Sygn. akt: I C 35/23

UZASADNIENIE

Powódka B. B. (1) wniosła w dniu 13 stycznia 2023 r. do Sądu Rejonowego w Pleszewie pozew przeciwko A. J., domagając się ustalenia, że podwyżka czynszu dokonana przez właściciela nieruchomości pismem z dnia 2 grudnia 2022 r. ze skutkiem na dzień 31 marca 2023 r. za najem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) jest niezasadna.

W uzasadnieniu wskazała, że jest najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P.. Powódka przedmiotową nieruchomość zajmuje wraz z dwoma synami. Czynsz najmu wynosi 215,03 zł. Właściciel nieruchomości przy ul. (...) w wystosowanym przez niego piśmie z dnia 2 grudnia 2022 r. doręczonym w dniu 12 grudnia 2022 r. oświadczył o dokonaniu podwyżki czynszu ze skutkiem na dzień 31 marca 2023 r., od której to daty czynsz wzrasta do kwoty 399,12 zł. W ocenie powódki zaproponowana podwyżka jest niezasadna, ponieważ została dokonana z naruszeniem ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Pozwany nie czyni żadnych nakładów na zajmowany przez powódkę oraz jej synów lokal, ani też na cały budynek. Nieruchomość nie była też remontowana przez poprzednika pozwanego – J. J.. Na przestrzeni kilkudziesięciu lat wykonany został jedynie remont dachu. Natomiast bliźniacza nieruchomość znajdująca się przy ul. (...), gdzie zamieszkuje rodzina pozwanego jest na bieżąco remontowana. Budynek jest ogrzewany opalem. Na klatce schodowej jest ciepło (jest ogrzewana). Prawdopodobnie koszty uzyskane z czynszu przekazywane są na modernizację ww. nieruchomości co – zdaniem powódki – nie powinno mieć miejsca. Powódka wskazała, że ponosi też zbyt wysokie koszty tytułem wywozu śmieci. Z szacunków wynika, iż co roku na nieruchomość zakupywany jest nowy pojemnik na śmieci, co nie może się ostać. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym, który polega na braku tynku,

zniszczonej stolarce okiennej, przesiąkających murach, przerdzewiałej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, brudnej klatce schodowej i korytarzach.

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2023 r. Sąd Rejonowy w Pleszewie zwolnił powódkę B. B. (1) od kosztów sądowych w tym postępowaniu w całości.

Pozwany A. J. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazał, że przed naliczeniem nowych stawek czynszu skontrolował, czy zastosowana stawka jest zgodna z ustawą o ochronie praw lokatorów, odnosząc się do wskaźnika wartości odtworzeniowej. Dokonał wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego terminu, a podwyższona stawka czynszu 8zł/m² nie przekroczyła poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wyjaśnił, że oba budynki powstały w 1865 roku i nie spełniają obecnych norm budowlanych. Zlecił wykonanie inwentaryzacji (na co odłożył 5.800 zł), a następnie orzeczenia o stanie technicznym budynku (odłożył na ten cel 3.700 zł) oraz przeglądu kominarskiego lokalizacji przewodów dla ustalenia możliwych rozwiązań przebudowy wentylacji. Sfinansował drzwi do piwnicy z nadprożem (1.300 zł) i naprawę wykruszających się stopni do piwnicy, naprawę pękniętej rury w piwnicy, czyszczenie kominów, zakupił grzejniki elektryczne do osuszenia nieużytkowanego dotąd mieszkania, ba zatrzymać podsiąkanie w piwnicach. Wskazał, że z dotychczasowych stawek czynszu 4,31 zł/m² nie będzie w stanie sfinansować koniecznych prac. Obecny czynsz z ofert najmu wolnorynkowego na terenie P. dochodzi nawet do 25 zł/m² plus opłaty, a sama gmina w mieszkaniach komunalnych pobiera czynsz ponad 12 zł/m². Dodał, że umożliwiałby najemcom wykonywanie ulepszeń w mieszkaniach dostosowanych do ich potrzeb zawierając umowy pozwalające odliczyć uzasadnione koszty od opłat czynszowych. Z możliwości takiej skorzystała powódka dokonując naprawy zgłoszonych awarii piecokuchni i zagrzybnienia ściany, a następnie odliczając kwotę 447,40 zł od czynszu.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2023 r. Sąd oddalił wniosek powódki o ustanowienie adwokata z urzędu. Z uwagi na sygnalizowane przez syna powódki problemy zdrowotne B. B. (1) Sąd uznał za stosowne zawiadomienie Prokuratora Rejonowego w Pleszewie o toczącym się postępowaniu.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2023 r. Prokurator Rejonowy w Pleszewie zgłosił swój udział w postępowaniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. B. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P.. Lokal zajmowany przez powódkę ma powierzchnię użytkową 49,89 m². Powódka mieszka wraz z dwoma dorosłymi synami, W. i K.. Utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 1.700 zł, jej synowie nie pracują utrzymują się z zasiłków po 714 zł. Czynsz najmu wynosi 215,03 zł. Właścicielem całej nieruchomości od 2,5 lat jest pozwany A. J.. Budynek nr (...) powstał w 1865 r., znajduje się w nim pięć mieszkań. Właściciel zlecił inwentaryzację budynku, za którą do tej pory zapłacił 7.500,00 zł, w planach ma termomodernizację, w tym wymianę systemu grzewczego. Wartość nakładów ulepszających odlicza lokatorom od czynszu na podstawie porozumienia.

(dowód: umowa najmu k. 30-31, zeznania U. J. k. 101v, nagranie z dnia 18 kwietnia 2023 r., zeznania W. B. k. 132v-133, nagranie z dnia 25 maja 2023 r., przesłuchanie pozwanego A. J. k. 132, nagranie z dnia 25 maja 2023 r.)

A. J. oświadczeniem złożonym na piśmie w dniu 20 września 2021 r. wyraził powódce zgodę na zwolnienie z całości miesięcznej opłaty (447,40 zł) za miesiąc wrzesień br. wskazując, że środki te mają zostać przeznaczone na bieżące naprawy w zajmowanym lokalu.

(dowód: informacja k. 13)

Pismem z dnia 12 listopada 2022 r. A. J. poinformował o zmianie wysokości stawek opłat za dostarczaną do posesji wodę, odprowadzania ścieków, gospodarowanie odpadami komunalnymi, użytkowaniem garaży, użytkowaniem dodatkowych pomieszczeń piwnicznych i określił wysokość zaliczkową tych opłat na łączną kwotę 191,22 zł.

Ponadto pismem z tego samego dnia wypowiedział dotychczas obowiązujący czynsz mieszkalnym i od 1 marca 2022 r. podwyższył go na kwotę 479,12 zł. Następnie pismem z dnia 2 grudnia 2022 r. A. J. poprawił poprzednie wypowiedzenie poprzez zmianę metrażu lokalu zajmowanego przez powódkę i wypowiedział B. B. (1), z zachowaniem terminu trzymiesięcznego dotychczasowy obowiązujący czynsz mieszkalny lokalu położonego w P. przy ul. (...) w wysokości 215,03 zł miesięcznie (4,31 zł x 49,89 m²) z dniem 2 grudnia 2022 r. ze skutkiem na dzień 31 marca 2023 r. Od 1 kwietnia 2023 r. czynsz mieszkalny będzie wynosił 399,12 zł miesięcznie (8,00 zł x 49,89 m²). Pozostałym lokatorom nieruchomości na (...) (...) również podniesiono czynsz do stawki 8 zł/m². Poprzednia podwyżka czynszu miała miejsce w 2016 r. Właściciel zdecydował się na podwyższenie czynszu ze względu na rosnące koszty utrzymania budynku i koszty napraw.

(dowód: wypowiedzenie k. 9, 11, informacja k. 10, 12, przesłuchanie pozwanego A. J. k. 132, nagranie z dnia 25 maja 2023 r.)

Powódka zwróciła się do pozwanego na piśmie z wnioskiem o uzasadnienie podwyżki czynszu i jej kalkulację. W odpowiedzi pozwany wyjaśnił, że obowiązujące przepisy nie nakładają na niego takiego obowiązku w związku z nieprzekroczeniem limitu wskaźnika stawki odtworzeniowej

(dowód: pismo pozwanej k. 14-15, 21)

Obwieszczeniem z dnia 23 września 2022 r. Wojewoda (...) ogłosił wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 1 października 2022 r. do 31 marca 2023 r w wysokości

dla województwa (...), z wyłączeniem m. P. - 5.507 zł,

dla miasta P. - 7.698 zł.

(dowód: obwieszczenie k. 91)

Stan faktyczny w zakresie ustalonym przez sąd w zasadzie nie był sporny, strony różnią się jednak oceną tych faktów w kontekście przepisów o ochronie praw lokatorów.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 8a ust. 1 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611, dalej jako OchrLokU), 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 ustalały termin dłuższy, samo wypowiedzenie natomiast powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 2 i 3). W art. 8a ust. 4 OchrLokU przewidziano, że 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.

Podstawę prawną powództwa stanowi art. 8 ust. 5 OchrLokU, który stanowi, że w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może: 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4 art. 8 wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a–4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Przewidziane w art. 8a OchrLokU ograniczenia co do wysokości podwyżek czynszu dotyczą tylko tych podwyżek, w wyniku których wysokość czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu) w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu (dla ustalenia wartości odtworzeniowej miarodajne jest obwieszczenie wojewody obowiązujące w chwili dokonania podwyżki). Nie ma szczególnych przepisów ograniczających wysokość podwyżek dokonywanych w granicach 3% wartości odtworzeniowej lokalu, aczkolwiek ich wysokość może być kontrolowana na podstawie ogólnych reguł KC (por. K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023)

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 17 maja 2006 r. (K 33/05, OTK-A 2006, Nr 5, poz. 57) stwierdził, że "celem wprowadzenia 3-procentowego pułapu czynszu jest z jednej strony jego choćby symboliczne "urealnienie" (zbliżenie do poziomu dającego właścicielowi minimalne "pole manewru", dalekiego jednak od poziomu czynszów pobieranych przez właścicieli na "wolnym rynku" i akceptowanych przez wielu najemców), z drugiej zaś swoista ochrona grupy lokatorów o niskich dochodach, którzy zajmują często lokale substandardowe. Logiczne jest założenie, że lokator, którego czynsz podwyższony jest powyżej wymienionego pułapu, korzysta z rozbudowanej (inna sprawa, czy skutecznej, o czym niżej) ochrony, pozwalającej na uniknięcie dyktowania wysokości czynszów w dowolnej wysokości, bez konkretnego i sprawdzalnego uzasadnienia. Temu logicznemu założeniu musi odpowiadać założenie przeciwne, iż lokatorzy, wobec których dokonano podwyżki nieprowadzącej do przekroczenia pułapu 3-procentowego, korzystają z ochrony słabszej, co nie znaczy, że są jej pozbawieni".

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że wypowiedzenie przez pozwanego powódce wysokości czynszu i innych opłat było skuteczne. Nastąpiło w prawidłowej formie, a podwyższona stawka 8 zł/m² mieści się w granicach 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Z obwieszczenia Wojewody (...) wynika wartość 5.507 zł m² w skali roku, z czego 3% wynosi 165,21 zł/m², co w skali miesiąca daje kwotę 13,77 zł. Kwota podwyższonego czynszu nawet powiększona o opłaty zaliczkowe i podzielona przez metraż mieszkania mieści się w tej stawce. Oznacza to, że podwyżka jest dopuszczalna, a właściciel nie musi uzasadniać jej przyczyny i przedstawiać odrębnej kalkulacji. Także kontrola tej podwyżki na podstawie przepisów ogólnych kodeksu cywilnego nie nasuwa żadnych zastrzeżeń pod względem zgodności z prawem, zasadami słuszności i sprawiedliwości społecznej, a także doświadczeniem życiowym, czy powszechną wiedzą dotyczącą mechanizmów rynkowych w zakresie nieruchomości. Poprzednia zmiana wysokości czynszu miała miejsce ponad 7 lat temu, przez ten okres nastąpił istotny wzrost cen towarów i usług, a także wzrost kosztów najmów lokali mieszkalnych i kosztów utrzymania lokali. Budynek, w którym znajduje się lokal zajmowany przez powódkę wymaga nakładów finansowych z uwagi na stan techniczny, co także podkreśla pełnomocnik powódki. Właściciel uzyskuje środki na te nakłady z czynszu najmu. Jeżeli lokatorzy oczekują zachowania i poprawy warunków mieszkaniowych to muszą liczyć się z koniecznością partycypacji w rosnących kosztach.

Dlatego Sąd w pkt 1 wyroku oddalił powództwo. O kosztach w pkt 2 orzekł na podstawie art. 102 kpc, mając na uwadze sytuację materialną, rodzinną i zdrowotną powódki.

Anna Zielińska