

Sygn. akt: I C 485/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: sędzia Joanna Jank

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 grudnia 2022 r. w G.

sprawy z **po ództwa H. G. (1), J. T., M. L., W. R., K. Z., Z. K., H. G. (2), D. T., G. L., A. P. (1), J. C., M. D., M. C., J. Z., S. R., A. P. (2)**

przeciwko Gminie M. G. -

O ustalenie

1. oddala powództwa,

2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Powodowie K. Z., Z. K., H. G. (2), H. G. (1), D. T., J. T., G. L., M. L., A. P. (1), J. C., M. D., M. C., J. Z., S. R., W. R. i A. P. (2) w pozwie wniesionym przeciwko Gminie M. G. domagali się ustalenia, że podwyżki czynszu najmu lokali wynajmowanych przez powodów w budynku przy ul. (...) w G., ze stawki 3,57 zł/m² do stawki 8 zł/m² są nieuzasadnione z uwagi na zły stan techniczny budynku i znikome nakłady czynione przez pozwaną na utrzymanie go we właściwym stanie technicznym.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że podwyżka czynszu nie przekroczyła 3 % wartości odtworzeniowej lokali, a zatem zgodnie z przepisem art.8a ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów nie wymagała uzasadnienia i nie podlega szczególnej kontroli sądu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są najemcami lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym własność pozwanej, położonym przy ul. (...).

K. Z. wynajmuje lokal nr (...) o powierzchni 56,94 m².

Z. K. wynajmuje lokal nr (...) o powierzchni 73,62 m²

H. i H. G. (1) wynajmują lokal nr (...) o powierzchni 57,36 m²

D. i J. T. wynajmują lokal nr (...) o powierzchni 75,98 m²

G. i M. L. wynajmują lokal nr (...) o powierzchni 53,97 m²

A. P. (1) wynajmuje lokal nr 1a o powierzchni 23,74 m².

J. C. wynajmuje lokal nr (...) o powierzchni 53, 97 m².

M. D. wynajmuje lokal nr (...) o powierzchni 75,98 m²

M. C. wynajmuje loka nr 22 o powierzchni 57,36 m²

J. Z. wynajmuje lokal nr (...) o powierzchni 75,98 m²

S. i W. R. wynajmują loka nr27 o powierzchni 75,98 m²

A. P. (2) wynajmuje lokal nr (...) o powierzchni 58, 97 m².

/okoliczności bezsporne/

W skierowanych do powodów pisma z 29 czerwca 2021 r. pozwana dokonała wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najmu lokali, podwyższając ją z kwoty 3,57 zł/m² do poziomu 8 zł/m². Nowa stawka czynszu obowiązywać miała od 1 listopada 2021 r.

/okoliczności bezsporne/

Zarządzeniem Prezydenta Miasta G. nr (...) z 26 maja 2021 r. w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy M. G. wprowadzone zostały nowe stawki czynszu dla lokali mieszkalnych, w tym m.in. dla lokali należących, jak lokale powodów (z wyjątkiem lokalu A. P.), do kategorii IV i ustalone na kwotę 8 zł/m², a w przypadku lokalu A. P. (2), należącego do kategorii I – na kwotę 11,97 /m².

/okoliczność bezsporna/

W umowach najmu zawartych z: Z. K., G. i M. L., J. C., A. P. (2) znajdowały się postanowienia dotyczące uprawnień najemcy do zakwestionowania podwyżki czynszu w terminie 2 miesiące od dnia jego wypowiedzenia, poprzez wniesienie powództwa do sądu o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, albo do odmowy przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki ciążył w takim wypadku na właścicielu.

Podwyższenie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu , z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie mogło być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, w z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekraczały 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie mogła być większa niż 10 % dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

/okoliczności bezsporne/

Zarządzeniem Wojewody (...) z 31 marca 2021 r. ustalono wartość odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...), z wyłączeniem miasta G., w okresie od 1 kwietnia 2021 r. do 30 września 2021 r., na kwotę 5 927 zł.

/zarządzenie – k. 274/

Ostatnia podwyżka czynszu najmu dla lokali powodów miała miejsce w 2011 r.

/okoliczność bezsporna/

W budynku, w którym znajdują się sporne lokale są powybijane okna w piwnicy, na klatce schodowej znajdują się wulgarne napisy, na jednej klatce jest niesprawny domofon, jest stara stolarka okienna.

/bezsporne/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w powyżej ustalonym zakresie był bezsporny pomiędzy stronami. Żadna z nich nie kwestionowała, że powodowie są najemcami lokali gminnych oraz, że powodowie otrzymali wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najmu, który podwyższono z kwoty 3,27 zł/m² do kwoty 8 zł/m². Okoliczności te wynikały zresztą z niezakwestionowanych umów najmu i wypowiedzeń czynszu dołączonych do pozwu.

Powodowie zarzucali zły stan techniczny budynku i niskie nakłady, jakie czyni nań pozwana i zgłosili wnioski dowodowe obejmujące dowód z opinii biegłego na okoliczność wykonanych przez pozwaną nakładów na budynek oraz z zeznań stron na okoliczność stanu technicznego budynku (pozostałe okoliczności będące przedmiotem tezy dowodowej były całkowicie bezsporne). Jeżeli chodzi o stan techniczny budynku, pozwana nie zakwestionowała, twierdzeń powodów, a więc nie było potrzeby przesłuchiwania ich na tę okoliczność. Jeżeli chodzi o wartość nakładów czynionych przez pozwaną na budynek, czy przeprowadzone remonty (wniosek pozwanej o przesłuchanie świadka) to w ocenie sądu okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia z uwagi na podane poniżej argumenty wywiedzione z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu Cywilnego i niektórych innych ustaw. Dlatego też, Sąd na podstawie art. 235²§ 1 pkt. 2 k.p.c. pominął wskazanie wnioski dowodowe

Znaczenie rozstrzygające dla kwestii zasadności powództwa ma regulacja zawarta w art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.
3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
4. 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.

Z analizy cytowanego przepisu wynika jednoznacznie, że o ile dokonana przez właściciela podwyżka czynszu w skali roku nie przekroczy i nie następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, właściciel nie jest zobowiązany do uzasadnienia podwyżki i przedstawiania jej kalkulacji. Nie muszą być także spełnione warunki, o których mowa w art. 8 ust 4a i 4b ustawy. Podwyżka ta nie podlega więc kontroli sądu.

W rozpoznawanej sprawie podwyżka nastąpiła do poziomu 8 zł/m² lokalu i 11.97 zł/m² w przypadku A. P. (2).

Zgodnie z przepisem art. 8a ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zgodnie z przywołanym wcześniej zarządzeniem Wojewody (...) z 31 marca 2021 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na terenie m.in. miasta G. wynosi (...), zł. Jeśli kwotę tę przemnożyć przez powierzchnię lokali zajmowanych przez pozwanych - odpowiednio:

(a) 56,94 m², (b) 73,62 m², (c) 57,36 m², (d) 75,98 m², (e) 53,97 m², (f) 23,74 m², (g) 53,97 m², (h) 75,98 m², (i) 57,36 m², (j) 75,98 m², (k) 75,98 m², (l) 58,97 m², a następnie od otrzymanego iloczynu obliczyć 3%, uzyskamy następujące wyniki:

a) (...),38 x 0,03 = (...),49

b) 436 345,74 x 0,03 = 13 090,37

c) 339 972,72 x 0,03 = 10 199,18

d) 450 333,46 x 0,03 = 13 510

e) 319 880,19 x 0,03 = (...), 40

f) 140 706,98 x 0,03 = (...),19

g) 319 880,19 x 0,03 = (...),40

h) 450 333,46 x 0,03 = 13 510

i) 339 972,72 x 0,03 = 10 199,18

j) 450 333,46 x 0,03 = 13 510

k) 450 333,46 x 0,03 = 13 510

l) 349 515,19 x 0,03 = 10 485,45

Jeżeli każdą z powyżej uzyskanych kwot podzielimy przez 12 miesięcy, a następnie przez powierzchnię danego lokalu, otrzymamy stawkę czynszu w przeliczeniu na 1 m kwadratowy, do której czynsz mógł być podwyższony, aby nie przekroczyć 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Będzie to kwota 14,8175 zł/m².

Należy także zauważyć, że również umowy najmu zawarte z niektórymi powodami (szczegółowo wymienionymi powyżej) ustanawiały próg 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dla limitowania podwyżki czynszu. Podwyżka dokonana przez pozwaną progu tego nie osiągnęła.

Istotnym jest także, że wartość odtworzeniowa lokalu nie jest, w świetle cytowanych wyżej przepisów, powiązana ze stanem technicznym czy standardem lokalu i ich nie odzwierciedla. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów przez wskaźniku przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych należy rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na terenie województwa. Chodzi o wartość przeciętną, a nie powiązaną ze stanem technicznym konkretnego budynku. Dlatego wnioski dowodowe powodów zmierzające do ustalenia wartości nakładów ponoszonych przez pozwaną na budynek, w którym mieszkają powodowie nie miały w niniejszej sprawie znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wartość tych nakładów byłaby istotna, gdyby podwyżka czynszu przekroczyła 35 wartości odtworzeniowej lokalu. Wówczas, zgodnie z art. 8a ust. 4 właściciel musiałby podwyżkę uzasadnić, a wartość poniesionych nakładów na budynek byłaby jedną ze zmiennych limitujących wysokość uzasadnionej podwyżki (art. 8a ust. 4a i 4b).

W ocenie sądu, zważywszy na skalę podwyżki, nie był też zasadny zarzut naruszenia przez pozwaną zasad współzycia społecznego przy realizacji uprawnienia do podwyższenia czynszu. Niekwestionowana przez stronę powodowa była okoliczność, iż ostatnia podwyżka czynszu miała miejsce 10 lat przed obecnie dokonaną (w roku 2011), mimo iż ustawa uprawnia właściciela do podwyższania czynszu co pół roku. Dalej – podwyżka jest wciąż o niemal połowę niższa od górnej granicy podwyżki, do której była uprawniona pozwana bez konieczności jej uzasadniania. Uwzględniając zaś skalę wzrostu cen towarów i usług, konieczność gromadzenia przez właściciela kapitału umożliwiającego poczynienie

nakładów na nieruchomość, nie sposób uznać, aby dotychczas obowiązujący czynsz za najem mieszkań powodów (stawka 3,27 zł za 1m kwadratowy) dawała pozwanej możliwość inwestowania w nieruchomość i podniesienia jej standardu. Należy zważyć, że niektórzy powodowie zajmują mieszkania około 75 metrowe, a zatem przybliżony czynsz za ich najem wynosił 245 zł, zaś po podwyżce wynosił będzie 600 zł. Zestawiając taką wysokość czynszu z kilkukrotnie wyższymi czynszami wolnorynkowymi, trudno uznać, aby podwyżka naruszała zasady współżycia społecznego (nota bene niezdefiniowane w żaden sposób przez stronę powodową). W ocenie sądu czynsz najmu, nawet lokalu należącego do zasobu komunalnego, musi być skalkulowany w taki sposób, aby z jednej strony uwzględniał interesy najemcy, ale z drugiej – umożliwiał właścicielowi utrzymanie budynku w odpowiednim stanie. Suma miesięcznych czynszów utrzymanych w dotychczasowej stawce za wszystkie lokale powodów daje kwotę 2419 zł (!), a więc odpowiada de facto czynszowi najmu jednego, maksymalnie dwupokojowego mieszkania w G. na wolnym rynku. W takiej sytuacji stawiany w pozwie zarzut, że „pозwana czyni jedynie znikome nakłady na budynek” nie wydaje się usprawiedliwiony ponieważ przy tak niskich przychodach z czynszu trudno oczekiwać przeprowadzenia istotnych i kosztownych remontów budynku. W pozwie zarzucono pozwanej, że w piwnicy budynku powybijane są okna, na klatce schodowej są wulgarne napisy, jest niesprawny domofon i zniszczona stolarka okienna. Nie zarzucając bynajmniej, że to którykolwiek z powodów odpowiedzialny jest za wykonanie wulgarnych napisów na klatce schodowej czy wybicie szyb w piwnicy, trudno też jednak przypuszczać, aby to akurat pozwana czy jej przedstawiciele doprowadzili do takiego stanu. Poza tym, nie umniejszając wagi zarzucanych przez powodów „wad” budynku oraz nie kwestionując, że z pewnością nie podnoszą one komfortu zamieszkiwania w nim, należy jednak zauważyć, że większość z nich ma znaczenie przede wszystkim estetyczne. Powodowie nie zarzucili istnienia w budynku takich usterek jak np. nieszczelny dach, niesprawna kanalizacja, brak ogrzewania czy zagrzybienie lub zawilgocenie, które wpływałyby już nie tylko na wrażenia estetyczne, ale także na bezpieczeństwo dla zdrowia mieszkańców.

Z tych wszystkich względów sąd uznał, że wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie narusza zasad współżycia społecznego i nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództw.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.98 k.p.c. zasądając od powodów na rzecz pozwanej kwotę 900 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.