

Sygn. akt: I C 542/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2022 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Hanna Woźniak

Protokolant: stażysta Alicja Kurdynowska

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2022 roku w Wąbrzeźnie

na rozprawie

sprawy z powództwa: **K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S.**

przeciwko **A. W. i T. W. (1)**

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oraz

z powództwa: **T. W. (1)**

przeciwko: **K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S.**

- o ustalenie

1. oddała w całości powództwo K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. przeciwko A. W. i T. W. (1) o opróżnienie lokalu;
2. nakazuje pobrać solidarnie od powodów K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie kwotę 295,20 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem wydatków poniesionych w toku procesu tymczasowo przez Skarb Państwa na wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu przyznanego pozwanej T. W. (1);
3. nie obciąża powodów K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. kosztami procesu pozwanej T. W. (1);
4. ustala, że oświadczenie woli D. J. (1) reprezentującego K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S., zawarte w piśmie (...) z czerwca 2021 roku, jest nieważne względem T. W. (1) w zakresie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu wynoszącej 270,00 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych zero groszy) oraz w zakresie obowiązywania nowej stawki czynszu wynoszącej 650,00 zł (sześćset pięćdziesiąt złotych zero groszy) miesięcznie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w R.;
5. zasądza solidarnie od pozwanych K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. na rzecz powódki T. W. (1) kwotę 1.117,00 zł (jeden tysiąc sto siedemnaście złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;
6. nakazuje pobrać solidarnie od K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie kwotę 909,82 zł (dziewięćset dziewięć złotych osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem wydatków poniesionych w toku procesu tymczasowo przez Skarb Państwa na wynagrodzenie biegłego.

Sędzia

Hanna Woźniak

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

W., dnia 18 listopada 2022 r.

SSR Hanna Woźniak

Sygn. akt I C 542/20

UZASADNIENIE

Powodowie K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. wystąpili z pozwem przeciwko A. W. i T. W. (1) o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) przy ul. (...) w R. i zasądzenie kosztów procesu (k.3-7).

Pozwana T. W. (1) wniosła o oddalenie powództwa (k.64-65), z kolei pozwany A. W. nie zajął żadnego stanowiska procesowego.

W drugiej z połączonych spraw powódka T. W. (1) wystąpiła z pozwem przeciwko K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. o ustalenie nieistnienia po stronie pozwanych prawa – skierowanego do powódki roszczenia o zapłatę miesięcznego czynszu najmu lokalu położonego w R. pod adresem ul. (...) w zakresie w jakim przekracza ono kwotę 270 zł, ewentualnie o uznanie za nieuzasadnioną podwyżki czynszu najmu wskazanego lokalu dokonanej pismem z 4 czerwca 2021 roku, a także zasądzenie od pozwanych kosztów procesu (k.73-77).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości (k.173-175v).

Każda ze spraw podlegała rozpoznaniu w postępowaniu zwykłym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu (...) roku pomiędzy J. G. i K. G. jako wynajmującymi, a H. W. jako najemcą została zawarta na czas nieokreślony umowa o najem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w R. o pow. (...) m⁽²⁾. Zgodnie z umową miesięczny czynsz wynosił 0,26 zł/m⁽²⁾, tj. 11,44 zł, opłata za dostawę zimnej wody oraz za ścieki - po 7,20 zł (12 x 0,60 zł), opłata za śmieci 5,68 zł (1,17zł x 4 osoby), podatek od nieruchomości 7,92 zł (0,18zł x 44), łącznie 38,44 zł.

Dowód:

- umowa najmu lokalu (k.48-50, k.88-90).

We wskazanym lokalu wraz H. W. aż do chwili jej śmierci w dniu (...) roku zamieszkiwały także jej dzieci: T. W. (1), która posiada zameldowanie na pobyt stały od (...) roku, oraz A. W., który posiada zameldowanie na pobyt stały od (...) roku. Do czerwca 2021 roku A. W. wraz z T. W. (1) opłacali na rzecz właścicieli lokalu czynsz w kwocie 270 zł.

Okoliczności bezsporne, ponadto

dowody:

- odpis skrócony aktu zgonu (k.91);

- zeznania T. W. (protokół rozprawy z 20.01.2022, czas zapisu: od 00:18:11).

Postanowieniem z dnia (...) roku Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie w sprawie o sygn. akt(...) stwierdził, iż spadek po J. G. na podstawie ustawy nabyła żona K. G. w 1/4 części oraz dzieci: D. G., M. J., M. W., S. G. i Z. G. po 3/20 części każde z nich. Postanowieniem z (...) roku Sąd Rejonowy w G. w sprawie o sygn. akt(...) stwierdził, że spadek po S. G. na podstawie ustawy nabyły: żona B. G. oraz córki J. W. i A. S. – każda w 1/3 części.

Okoliczności bezsporne, ponadto

dowody:

- postanowienie z 29.11.2012 (k.19);

- postanowienie z 25.10.2018 (k.20).

Aktualnie K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego zajmowanego przez H. W. i A. W..

Okoliczności bezsporne, ponadto

dowody:

- treść KW nr (...) (k.80-85);

- decyzja naczelnika US w G. z 30.07.2013 (k.17).

W dniu (...) roku D. J. (2) reprezentujący K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. w zakresie administrowania nieruchomością, doręczył T. W. (1) pismo zatytułowane (...), w którym wskazał, iż od (...) roku aż do opuszczenia przez nią lokalu, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu będzie wynosiło 650 zł. W odpowiedzi T. W. (1) zastępowana przez pełnomocnika skierowała do D. J. (2) pismo z 11 czerwca 2021 roku, w którym powołała się na zawartą przez jej matkę umowę najmu, a następnie wstąpienie w prawa najemcy po jej śmierci, wskazała, iż „Zawiadomienie” traktuje jako wypowiedzenie wysokości czynszu oraz domagała się przedstawienia przyczyn podwyżki czynszu oraz jej kalkulacji. W piśmie z 14 kwietnia 2021 roku D. J. (2) poinformował T. W. (1), iż powinna ona opuścić, opróżnić i wydać zajmowany bezumownie „szalerek” w terminie do dnia 31 maja 2021 roku pod rygorem pobierania od niej począwszy od czerwca b.r. opłaty w kwocie 200 zł miesięcznie, a ponadto wskazał, iż do 31 maja 2021 roku zostanie rozebrana znajdująca się na podwórzu ubikacja, w której miejsce wstawi toytoya, obciążając ją kosztem jego wynajęciem. D. J. (2) podał również, że wysokość odszkodowania obejmuje w/w opłaty oraz wzrost kosztów eksploatacyjnych i utrzymania lokalu mieszkalnego.

Okoliczności bezsporne, ponadto

dowody:

- pismo „Zawiadomienie” (k.94);

- pismo z 11.06.2021 (k.95-98);

- pismo z 14.04.2021 (k.108-109).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego okazało się nieuzasadnione.

Powodowie K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. domagali się nakazania A. W. i T. W. (1) opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym nr (...) przy ul. (...) w R., powołując się na zajmowanie przez pozwanych wskazanego lokalu bez tytułu prawnego.

Podstawę prawną roszczenia powodów stanowił art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Bezspornie powodowie są współwłaścicielami przedmiotowego lokalu. Z kolei - jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń - matkę pozwanych łączyła z powódką K. G. oraz J. G. (będącym poprzednikiem prawnym powodów), umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z dnia 1 marca 1995 roku zawarta na czas nieokreślony. W ocenie Sądu po śmierci H. W. pozwani wstąpili w stosunek najmu na zasadzie art. 691 § 1 k.c., ponieważ - jak wynika z wiarygodnych zeznań T. W. (1), korespondujących z treścią zaświadczeń o stałym meldunku jej raz jej brata, a także treścią umowy najmu, w której opłatę za śmieci naliczono od 4 osób - stale zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu w dniu (...) roku i w dalszym ciągu zamieszkują.

Zgodnie z art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wskazany termin i sposób wypowiedzenia nie być jednak stosowany przez wynajmującego w stosunku do lokatora (najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności), ponieważ wówczas - tak jak w niniejszej sprawie - zastosowanie znajduje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.172 j.t. ze zm.). Na gruncie przepisów tej ustawy, stwierdzić należy, iż powodowie jako współwłaściciele nieruchomości co zasady mają prawo wypowiedzieć pozwanym umowę najmu, ale tylko z enumeratywnie wymienionych przyczyn, które określa art. 11 u.o.p.l. Należą do nich m.in.: używanie lokalu sprzecznie z umową, jego dewastacja, zwłoka w zapłacie czynszu, potrzeba zamieszkania w lokalu przez właściciela, różne są także okresy wypowiedzenia w zależności od danej przyczyny. Ten sam przepis stanowi również, iż wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W doktrynie podaje się, że niewskazanie przyczyny powoduje, że wypowiedzenie jest nieistniejące (Z., O., P., Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 136). Przyczyna wypowiedzenia powinna być określona jasno, tak aby lokator mógł się zorientować, z jakiego powodu właściciel chce zakończyć łączący ich stosunek prawny. Nie wystarczy wskazanie jedynie podstawy prawnej, ale należy przyczynę tę uszczegółwić. Ponadto kwestia spełnienia przesłanek wypowiedzenia winna być badana co do zasady na moment składania oświadczenia o wypowiedzeniu.

W ocenie Sądu pismo, na które powołują się powodowie, opatrzone datą (...) roku i zatytułowane „(...)” (k.15-16) - w którym zawarto treść: „(...)” - nie może stanowić dowodu na dokonanie skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, ponieważ pozwana zanegowała, aby je otrzymała, a strona powodowa nie przedłożyła jakiegokolwiek dowodu na jego doręczenie pozwanym w taki sposób, by mogli zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Ponadto pismo to nie zawiera podpisu osoby, które je sporządziła oraz nie wskazuje, jaka jest przyczyna wypowiedzenia umowy. Wypowiedzenie najmu mógłby stanowić pozew o eksmisję wniesiony w niniejszej sprawie, ale także on nie wymienia przyczyny wypowiedzenia umowy.

Mając powyższe na względzie Sąd ustalił, iż wypowiedzenie jest nieistniejące. Skoro pozwanym przysługuje względem powodów uprawnienie do władania lokalem w oparciu o obowiązującą umowę najmu, dlatego pozew o eksmisję został oceniony, jako przedwczesny i podlegał oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

Pozwaną T. W. (1) reprezentował pełnomocnik z urzędu będący radcą prawnym, na którego rzecz w toku procesu Sąd zasądził tymczasowo od Skarbu Państwa wynagrodzenie w kwocie 295,20 zł brutto na mocy postanowienia z dnia (...) roku (k.200). Ponieważ powodowie przegrali proces w całości, w pkt 2 wyroku zostali oni solidarnie obciążeni zwrotem na rzecz Skarbu Państwa wskazanej kwoty.

W pkt 3 orzeczenia Sąd nie obciążył powodów kosztami procesu pozwanej, na które złożyły się wydatki pełnomocnika z wyboru, mając na uwadze, iż zwrot kosztów procesu winien obejmować wydatki tylko jednego fachowego pełnomocnika działającego w sprawie (art. 98 § 3 k.p.c.).

W stosunku do pozwanego A. W. wyrok nie ma charakteru zaocznego, ponieważ pomiędzy pozwanymi występuje współuczestnictwo jednolite.

Powództwo w drugiej z połączonych spraw obejmowało żądanie powódki T. W. (1) ustalenia nieistnienia po stronie pozwanych prawa – skierowanego do powódki roszczenia o zapłatę miesięcznego czynszu najmu lokalu położonego w R. pod adresem ul. (...) w zakresie w jakim przekracza ono kwotę 270 zł, ewentualnie uznania za nieuzasadnioną podwyżki czynszu najmu wskazanego lokalu dokonanej pismem z 4 czerwca 2021 roku.

Skoro strony procesu łączyła i w dalszym ciągu łączy ważna umowa najmu, w oparciu o którą powódka reguluje czynsz wynoszący 270 zł, pismo D. J. (2) zarządzającego nieruchomością w imieniu pozwanych zatytułowane „Zawiadomienie” z czerwca 2021 roku, w którym określił on wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na kwotę 650 zł, należało potraktować, jako wypowiedzenie wysokości czynszu które reguluje art. 8a ust. 1 u.o.p.l.

Zgodnie z art. 8a ust. 4 u.o.p.l., 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. Po myśli art. 9 ust. 8 u.o.p.l., wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zgodnie z § 1 ust. 1 obwieszczenia Wojewody (...) z dnia 26 marca 2021 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...) (Dz.Urz.Woj.Kuj.-P..2021. (...)), od dnia (...) r. do dnia (...) r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosił 3,938 zł (aktualnie wynosi on 5,289,13 zł). Skoro powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu wynosi wg umowy najmu 44 m⁽²⁾ (powódka wskazywała na 42m⁽²⁾), to wartość odtworzeniową należało określić na 173,272 (3,938 x 44), zaś 3% tej wartości w dacie wypowiedzenia stawki czynszu = 5,198,16, co przy podzieleniu na 12 daje kwotę 433,18 zł miesięcznie (wg aktualnego wskaźnika 3% wartości odtworzeniowej = 6,981,65 / 12 = 581,80 zł/miesiąc).

Z kolei kierując się wskazaniem zawartymi w opinii biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości, wartość odtworzeniowa lokalu na dzień 31 marca 2021 roku wg cen rynkowych wynosiła 41.817,42 zł, zaś 3% tej wartości = 104,54 zł/miesiąc.

Czynsz po wypowiedzeniu dotychczasowych stawek przez D. J. (2) miał wynosić 650 zł, a więc przekraczał on 3% wartości odtworzeniowej lokalu, niezależnie od metodologii określenia wartości odtworzeniowej lokalu. Tym samym zgodnie z art. 8a ust. 4 u.o.p.l. na pozwanych, jako właścicielach lokalu ciążył obowiązek przedstawienia szczegółowej kalkulacji podwyżki, skoro powódka wystąpiła z takim żądaniem w piśmie z dnia 11 czerwca 2021 roku.

Aby wypełnić wskazany obowiązek, nie wystarczy doręczenie lokatorowi w terminie pisma zawierającego ogólne wskazanie przyczyn podwyżki i wymienienie kolejnych pozycji czynszu. Konieczne jest udzielenie lokatorowi pełnej informacji, która będzie zawierała dane pozwalające na rzetelną weryfikację zasadności podwyżki. Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tych z jego składników, które stanowią podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

W odpowiedzi na żądanie T. W. (1), D. J. (2) poinformował, iż powinna ona opuścić, opróżnić i wydać zajmowany bezumownie „szalerek” w terminie do dnia 31 maja 2021 roku pod rygorem pobierania od niej począwszy od czerwca b.r. opłaty w kwocie 200 zł miesięcznie, a ponadto wskazał, iż do 31 maja 2021 roku zostanie rozebrana znajdująca się na podwórzu ubikacja, w której miejsce wstawi toytoy, obciążając ją kosztem jego wynajęciem. Podał on również, że wysokość odszkodowania obejmuje w/w opłaty oraz wzrost kosztów eksploatacyjnych i utrzymania lokalu mieszkalnego.

Sąd podziela zarzut powódki, iż wskazane pismo administratora nieruchomości ma zbyt ogólnikowy charakter i nie zawiera kalkulacji w postaci jakichkolwiek obliczeń matematycznych pozwalających na rzetelną weryfikację zasadności podwyżki, co oznacza, iż pozwani nie wykonali obowiązku, który nakłada na nich art. 8a ust. 4 u.o.p.l., ze skutkiem w postaci nieważności podwyżki czynszu.

W tej sytuacji w pkt 4 wyroku Sąd ustalił, że oświadczenie woli D. J. (1) reprezentującego K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S., zawarte w piśmie (...) z czerwca 2021 roku, jest nieważne względem T. W. (1) w zakresie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu wynoszącej 270,00 zł oraz w zakresie obowiązywania nowej stawki czynszu wynoszącej 650,00 zł miesięcznie z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w R..

O kosztach procesu w pkt 5 wyroku postanowiono po myśli art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Powódka wygrała proces w całości, dlatego pozwani zobowiązani są solidarnie do zwrotu na jej rzecz kosztów procesu. Zasądzona z tego tytułu kwota 1.117 zł wraz z odsetkami obejmuje: 200 zł opłaty od pozwu, 900 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego [§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800. j.t. ze zm.)] oraz 17 zł opłaty skarbowej od czynności złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.

W pkt 6 wyroku Sąd nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie solidarnie kwotę 909,82 zł tytułem kosztów sądowych poniesionych w toku procesu tymczasowo na wynagrodzenie biegłego. Podstawę prawną tego rozstrzygnięcia stanowił art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2022.1125 j.t. ze zm.).

Sędzia

Hanna Woźniak

Pouczenie: (...) (...) (...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

- pełnomocnikowi K. G., D. G., Z. G., M. J., M. W., B. G., J. W. i A. S. przez PI;

3. (...)

W., 02.12.2022 r.

Sędzia Hanna Woźniak