

Sygn. akt I C 1109/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2020r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa T. L.

przeciwko B. F.

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od T. L. na rzecz B. F. kwotę 738 (siedemset trzydzieści osiem) zł brutto tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu i należnych adw. W. L. (1) prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w Ł. przy Al. (...) lok. (...).

Sygn. akt I C 1109/19

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 grudnia 2018 r. powód T. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego B. F. kwoty 4.900,79 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Roszczenie obejmuje nieopłaconą część podwyższonego czynszu najmu lokalu oraz należności za oświetlenie, zimną wodę i odbiór ścieków (niedopłaty tytułem czynszu – po 125 zł za 7 miesięcy, niedopłaty tytułem czynszu i opłaty za oświetlenie – po 125 zł i 4 zł za 31 miesięcy, niedopłaty tytułem należności za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków – 5,20 zł, 8,49 zł, 9,50 zł i 3,60 zł. /pozew- k. 2-4/

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany podniósł zarzut bezzasadności powództwa wskazując, że wypowiedzenie czynszu nigdy nie zostało mu doręczone, nie zostało również sporządzone uzasadnienie podwyższenia czynszu. Wniósł o zbadanie, czy podwyżka czynszu była zgodna z prawem oraz była uzasadniona kosztami ponoszonymi przez wynajmującego. /sprzeciw- k. 30-33/

W piśmie procesowym i dalszym toku postępowania powód popierał powództwo. /pismo- k. 55-55v/

Podczas przesłuchania w miejscu zamieszkania pozwany zakwestionował legitymację procesową czynną powoda. /protokół- k. 72/

W piśmie procesowym powód uzasadnił swoją legitymację procesową czynną wskazując, że jest współwłaścicielem nieruchomości, a ponadto dysponuje pełnomocnictwami udzielonymi przez pozostałych współwłaścicieli. /pismo- k. 92-92v/

Sąd ustalił:

Powód T. L. jest współwłaścicielem i faktycznym zarządcą zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (B.). Dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta nr (...).

Udział powoda w prawie współwłasności nieruchomości wynosi 7/24 części i wynika z nabycia przez niego udziałów w spadku po S. L. (1) z domu K. (jej udział w prawie współwłasności wynosił łącznie 20/24 części) oraz po W. L. (2) (jej udział w prawie współwłasności wynosił łącznie 4/24 części).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 grudnia 1989 r. Sąd Rejonowy w Łodzi wydanym w sprawie o sygn. akt V Ns II 862/89 stwierdził bowiem, że spadek po:

- 1) W. L. (2) zmarłej w dniu 25 czerwca 1973 r. nabyli syn T. L. i wnuczka M. J. po 1/2 części każde z nich;
- 2) S. L. (2) zmarłej w dniu 1 czerwca 1986 r. nabyli mąż W. L. (3) w 2/4 części oraz siostrzeniec T. L. i córka siostrzeńca M. J. po 1/4 części każde z nich.

Z kolei, prawomocnym postanowieniem z dnia 27 września 2004 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 981/04 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że spadek E. L. zmarłej w dniu 28 lutego 2004 r. nabyli córka A. N. i zięć T. N. po 3/8 części oraz wnuk T. N. w 2/8 części. /odpis decyzji podatkowej- k. 6-7; odpis pisma w sprawie zmian w operacie ewidencji gruntów- k. 93; odpis postanowienia- k. 94; odpis z dawnej księgi wieczystej- k. 95; powoda- k. 104; postanowienie, odpis postanowienia- k. 34, 43 zał. akt V Ns II 862/89; treść kw udostępniona w portalu [ekw.ms.gov.pl/](http://ekw.ms.gov.pl/)

W 1940 r. rodzina powoda musiała opuścić nieruchomość w związku z wybuchem II W. Światowej i włączeniem jej w skład getta (...). W styczniu 1945 r. powód wraz z rodziną ponownie zamieszkał na terenie nieruchomości.

W kamienicy wybudowanej na terenie nieruchomości funkcjonują lokale mieszkalne, które nie zostały wyodrębnione jako nieruchomości lokalowe. Pomędzy współwłaścicielami dokonano podziału nieruchomości do korzystania w ten sposób, że zarządzają oni poszczególnymi niewyodrębnionymi lokalami. Powód zarządza m.in. lokalem mieszkalnym nr (...).

Powód dysponuje pełnomocnictwem udzielonym przez jedną ze współwłaścicielki M. D. do reprezentowania jej w sprawach administracyjnych dotyczących nieruchomości. /odpis decyzji podatkowej- k. 6-7; odpis pełnomocnictwa- k. 8; odpis pisma w sprawie zmian w operacie ewidencji gruntów- k. 93; odpis postanowienia- k. 94; oświadczenie współwłaścicieli- k. 97; oświadczenie współwłaścicielki- k. 100; przesłuchanie powoda- k. 104; postanowienie- k. 34 zał. akt V Ns II 862/89/

W dniu 27 października 2017 r. pozostali współwłaściciele T. N. i A. N. złożyli oświadczenie, zgodnie z którym nie wnoszą zastrzeżeń do umów najmu zawieranych i zmienianych przez powoda dotyczących lokali nr (...). /odpis oświadczenia- k. 9/

W dniu 11 marca 1998 r. powód jako wynajmujący zawarł z pozwanym B. F. jako najemcą umowę najmu, na podstawie której udostępnił pozwanemu do korzystania lokal mieszkalny nr (...).

Lokal będący przedmiotem najmu ma pow. 37 m<sup>2</sup> i składa się z trzech pomieszczeń. Pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 120 zł miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca oraz pokrywania opłat za wywóz nieczystości, dostarczanie zimnej wody, „oświetlenie administracyjne” oraz „podatku od eksploatowanej powierzchni”.

Wynajmujący zobowiązał się do powiadamiania najemcy w formie pisemnej i do końca miesiąca o zmianach czynszu. Jeżeli zaś najemca nie wyrazi zgody na powyższą zmianę, umowa mogła ulec rozwiązaniu. „Wysokość zmian świadczeń” (w domyśle: zmiana wysokości świadczeń i opłat dodatkowych) nie wymagała formy pisemnej i była

uzależniona od dostawcy tych usług lub ustalonych stawek. /odpis umowy najmu- k. 5-5v; przesłuchanie pozwanego- k. 72/

Pozwany nie uiścił kaucji mieszkaniowej na rzecz powoda, przy czym umowa najmu takiego obowiązku nie przewidywała. /bezsporne; przesłuchanie pozwanego- k. 72; zeznania świadka K. F.- k. 82/

Pozwany ma możliwość korzystania z niewielkiej komórki znajdującej się w zabudowaniach poza kamienicą. Część zabudowań, gdzie mieści się komórka jest w bardzo złym stanie technicznym. Dach znajdujący się nad komórką pozwanego jest zarwany. /przesłuchanie pozwanego- k. 73/

W piśmie z dnia 12 stycznia 2007 r. – nadanym w urzędzie pocztowym w dniu 25 stycznia 2007 r. – powód zawiadomił pozwanego o zmianie wysokości czynszu za lokal, który od dnia 1 lutego 2007 r. będzie wynosił 260 zł. Pismo to zostało przesłane pocztą.

Na egzemplarzu pisma znajdującego się w posiadaniu powoda naniesiono adnotację, zgodnie z którą pozwany odmówił przyjęcia powiadomienia o zmianie czynszu i przeznaczony dla niego egzemplarz pisma wyrzucił na klatkę schodową. /odpis pisma- k. 10/

W piśmie z dnia 24 stycznia 2007 r. zaadresowanym do pozwanego powód oświadczył, że nie zmienia stanowiska w przedmiocie zmiany czynszu. /odpis pisma- k. 11/

W piśmie z dnia 15 stycznia 2009 r. – nadanym w urzędzie pocztowym w dniu 23 stycznia 2009 r. – powód zawiadomił pozwanego o zmianie wysokości czynszu, który od dnia 1 lutego 2009 r. miał wynosić 278 zł. Na egzemplarzu pisma znajdującego się w posiadaniu powoda naniesiono adnotację, zgodnie z którą pozwany odmówił przyjęcia powiadomienia. /odpis pisma- k. 12/

W piśmie z dnia 23 stycznia 2009 r. powód potwierdził zamiar podwyższenia czynszu wskazując, że wcześniej również miały miejsce przypadki odmowy przyjęcia zawiadomienia o zmianie czynszu. /odpis pisma- k. 13/

W piśmie z dnia 10 kwietnia 2012 r. powód zawiadomił pozwanego o podwyższeniu wysokości czynszu do kwoty 337 zł od dnia 1 maja 2012 r. Na egzemplarzu pisma pozwany złożył swój podpis. /odpis pisma- k. 14/

Pomimo braku zastosowania trybu wypowiedzenia, zaniechania podania uzasadnienia i kalkulacji oraz pouczenia o możliwości odwołania się do sądu, pozwany akceptował wcześniejsze podwyżki czynszu. Pozwany regulował czynsz w wysokości 337 zł, a także pozostałe opłaty eksploatacyjne. /przesłuchanie pozwanego- k. 72-74; przesłuchanie powoda- k. 104/

W piśmie z dnia 10 czerwca 2015 r. powód oświadczył, że wypowiada pozwanemu dotychczasową stawkę czynszu i ustala nowy czynsz w wysokości 462 zł. Powód wskazał, że okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące od dnia doręczenia pisma, a nowa stawka czynszu będzie obowiązywać od dnia 1 października 2015 r. Pismo zostało nadane w dniu 12 czerwca 2015 r. i zwrócone po dwukrotnej awizacji. W treści pisma powód nie poinformował pozwanego o przyczynie podwyższenia czynszu, ani nie podał sposobu jego wyliczenia. /odpis pisma- k. 15-15v; przesłuchanie powoda- k. 104/

Pozwany nie otrzymał pisma z dnia 10 czerwca 2015 r., nie otrzymał również awiza o pozostawieniu dla niego korespondencji w urzędzie pocztowym. Pozwany dowiedział się jednak o podwyższeniu czynszu bezpośrednio od powoda w mniejszym terminie. Pozwany oświadczył, że nie akceptuje zmiany wysokości czynszu z uwagi na jej nieadekwatność do warunków mieszkaniowych i standardu lokalu. /przesłuchanie pozwanego- k. 73-74/

W piśmie z dnia 12 października 2015 r. pozwany wniósł o uzasadnienie podwyżki czynszu wraz z kalkulacją jej zagospodarowania. /odpis pisma- k. 16; przesłuchanie pozwanego- k. 73/

W piśmie z dnia 30 października 2015 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 5 listopada 2015 r. – powód poinformował, że pismo z wnioskiem o uzasadnienie podwyżki czynszu mogło być złożone w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia.

Wskazał, iż ponieważ pozwany nie podjął kierowanej do niego korespondencji, wypowiedzenie należy uznać za doręczone. Powód został również ustnie poinformowany o zmianie wysokości czynszu. /odpis pisma- k. 17-17v; przesłuchanie pozwanego- k. 74/

W upomnieniu z dnia 15 września 2018 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 21 września 2018 r. – powód poinformował pozwanego o zadłużeniu w kwocie 4.510,19 zł wynikającym z:

a) niedopłaty czynszu za okres od dnia 1 października 2015 r. do dnia 31 sierpnia 2018 r. (niedopłata w kwocie po 135 zł miesięcznie za 35 miesięcy) – 4.375 zł;

b) braku płatności za „oświetlenie administracyjne” za okres od maja 2016 r. do sierpnia 2018 r. (4 zł miesięcznie za 28 miesięcy) – 112 zł;

c) niedopłat za pobór zimnej wody i ścieki zgodnie z pokwitowaniami KP w kwotach 5,20 zł, 8,49 zł i 9,50 zł – 23,19 zł. /odpis pisma- k. 18/

W przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 9 listopada 2018 r. – doręczonym pozwanemu w dniu 13 listopada 2018 r. – powód zwrócił się do pozwanego o uregulowanie zaległości w kwocie 4.510,19 zł. /odpis pisma- k. 19/

W piśmie z dnia 8 grudnia 2018 r. powód sprecyzował, że zadłużenie wynosi ogółem 4.973,89 zł. /odpis pisma- k. 20/

W okresie korzystania z lokalu pozwany wyremontował go i dokonał wymiany okien na własny koszt. Powód nie obniżył czynszu z tego tytułu, ani nie zwrócił pozwanemu związanych z tym kosztów. Remont przeprowadzony przez pozwanego polegał na położeniu gładzi na ścianach, pomalowaniu ścian i wyłożeniu podłóg panelami. Pozwany założył również w lokalu toaletę i urządził łazienkę. /przesłuchanie pozwanego- k. 73/

Powód prowadził korespondencję z innymi lokatorami za pośrednictwem poczty, ale także wrzucając przeznaczone dla nich pisma do skrzynek pocztowych. Ogłoszenia dotyczące spraw innych niż rozliczenia finansowe były umieszczane na klatce schodowej.

Również lokatorzy zgłaszali powodowi potrzebę dokonania napraw lub remontów umieszczając pisma w skrzynce pocztowej powoda.

Na pytania lokatorów dotyczące przyczyny podwyższania czynszu powód wskazywał na potrzeby remontowe. /przesłuchanie pozwanego- k. 73; zeznania świadka R. N.- k. 78-79; zeznania świadka E. N.- k. 79; zeznania świadka K. M.- k. 79-80; zeznania świadka U. P.- k. 80-81; zeznania świadka K. F.- k. 81-82/

Powód wyraził zgodę na montaż bramy w prześwicie bramowym oraz założenie domofonu, co nastąpiło na koszt mieszkańców.

Klatka schodowa nie została wyremontowana.

Prace porządkowe na terenie nieruchomości wykonuje syn powoda G. L.. Powód wraz z synem realizuje także drobniejsze naprawy. Prace precyzyjne są powierzane przedsiębiorcom zewnętrznym.

W okresie ostatnich 10 lat na terenie nieruchomości wykonano następujące prace: wymieniono bramę wjazdową i drzwi wejściowe na klatkę schodową, naprawiono ciągi kominowe i wentylacyjne, zabezpieczono fundamenty budynku folią i opaską z płyt chodnikowych, naprawiono dach i rynny oraz przeprowadzono remont strychu. Naprawa dachu miała związek m.in. z zalaniem lokalu pozwanego. Powód dokonał również naprawy pionów elektrycznych. Po 2015 r. powód wymienił 7 okien umieszczonych w obrębie elewacji, założył ogrodzenie z siatki oraz dokonał naprawy komórki, z której korzysta.

Syn powoda umieścił na podłodze strychu płyty (...) z uwagi na brak szczelności poszycia dachowego. Dach został także zabezpieczony substancją przeciwgrzybiczą. Powierzchnia strychu nad lokalem zajmowanym przez syna powoda została dodatkowo wyłożona styropianem.

Przychody generowane przez nieruchomości pozwalają na wykonywanie bieżących prac i napraw. Powód planuje pomalowanie klatki schodowej, wymianę nawierzchni podwórza oraz otynkowanie komórek. /zeznania świadka G. L.- k. 103-104; przesłuchanie powoda- k. 105/

Pomiędzy stronami istnieje wzajemna niechęć i konflikt. Powód zarzuca pozwanemu wykonywanie prac remontowych i adaptacyjnych w lokalu bez uzgodnienia z nim. Pozwany z kolei nie akceptuje ostatniej podwyżki czynszu podjętej przez powoda oraz ma wątpliwości co do tego, czy powód jest legitymowany do sprawowania zarządu nieruchomością. Pozwany dotąd nie uzyskał żadnej dokumentacji technicznej dotyczącej budynku, ani kalkulacji dotyczącej rozliczenia opłat za wodę. Pozwany zarzuca powodowi, że ten w pierwszej kolejności uwzględnia potrzeby remontowe związane z lokalami zajmowanymi przez niego i jego syna.

Pozwany zezwala na wejście powoda do lokalu jedynie w celu dokonania odczytu stanu wodomierzy. /przesłuchanie pozwanego- k. 73-74; przesłuchanie powoda- k. 105/

Zarówno powód jak i pozwany są osobami schorowanymi, cierpią m.in. na poważne schorzenia serca.

Powód ma obecnie 82 lata, jest rencistą oraz inwalidą II grupy.

Pozwany ma obecnie 59 lat i również jest rencistą. Oczekuje na przeszczep serca. /bezsporne; kopia zaświadczenia lekarskiego- k. 39-40; przesłuchanie pozwanego- k. 73-74; przesłuchanie powoda- k. 105/

Z uwagi na bardzo zły stan zdrowia pozwanego został on przesłuchany w miejscu zamieszkania w dniu 13 stycznia 2020 r., tj. na dzień przed terminem rozprawy wyznaczonym na dzień 14 stycznia 2020 r. Nastąpiło to na jego wniosek, co do którego powód nie oponował. Pierwotnie Sąd zakładał, że przesłuchanie powoda nastąpi w dniu 14 stycznia 2020 r., tj. bezpośrednio po przesłuchaniu świadków i pozwanego, a rozprawa zostanie zamknięta.

Rozprawa uległa jednak odroczeniu z uwagi na wniosek powoda o dopuszczenie dodatkowo dowodu z zeznań świadka G. L.. Wniosek ten został uwzględniony. Przesłuchanie powoda nastąpiło więc ostatecznie po przesłuchaniu kolejnego świadka i przed zamknięciem rozprawy w dniu 3 marca 2020 r. Żadna ze stron nie wносиła wówczas o powtórzenie dowodu z przesłuchania pozwanego, również w ocenie Sądu taka potrzeba nie zachodziła. Po przesłuchaniu pozwanego w dniu 13 stycznia 2020 r. nie ujawniły się bowiem żadne okoliczności wymagające pozyskania aktualnych zeznań pozwanego.

Sąd odmówił częściowo wiary zeznaniom świadka G. L. oraz powoda T. L. w zakresie, w jakim wskazywali, że korespondencja dotycząca spraw finansowych jest zawsze doręczana lokatorom za pośrednictwem poczty i za potwierdzeniem odbioru, a w szczególności czy ten sposób doszło do doręczenia wypowiedzenia czynszu pozwanemu.

Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala bowiem na wolne od wątpliwości ustalenie, czy rzeczywiście pozwany mógł zapoznać się z ostatnią zmianą wysokości czynszu, która – po raz pierwszy – przyjęła postać wypowiedzenia z powołaniem się na obowiązujące w tym zakresie przepisy. Mowa o piśmie z dnia 10 czerwca 2015 r., które zostało nadane w urzędzie pocztowym, jednakże zostało zwrócone po dwukrotnej awizacji.

Pozwany zeznał, że nie otrzymał awiz (zawiadomień) dotyczących pozostawienia tego pisma w urzędzie pocztowym. Brak jest podstaw do podważenia zeznań pozwanego w tym zakresie, ponieważ wcześniej powód próbował doręczać pisma w sprawie czynszu pozwanemu także osobiście. Wcześniej, w latach 2007 i 2009 pozwany wprost odmawiał przyjęcia pisma, co powód stwierdzał poprzez zamieszczenie odpowiedniej adnotacji (np. k. 10, 12), natomiast w 2012 r. pozwany przyjął pismo, co potwierdził własnym podpisem (k. 14).

W odniesieniu do próby doręczenia wypowiedzenia z dnia 10 czerwca 2015 r. powód nie przedstawił natomiast dowodu, że pozwany rzeczywiście miał możliwość zapoznania się z wypowiedzeniem. Względy doświadczenia życiowego i praktyki – także sądowej – nakazują przyjąć, iż rzeczywiście mają miejsce przypadki, kiedy pracownicy poczty nie pozostawiają awiza w skrzynce pocztowej, bądź też w procesie awizacji mają miejsce wątpliwości utrudniające lub wykluczające podjęcie pisma.

Wprawdzie doręczenie pisma obejmującego oświadczenie woli strony umowy najmu nie jest doręczeniem pisma sądowego, tym niemniej w zakresie badania prawidłowości awizacji uzasadnione jest odwołanie się w drodze analogii do sposobu doręczeń sądowych opisanego w art. 139 § 1 k.p.c. w zw. z § 6-10 rozporządzenia MS z dnia 12 października 2010 r. w sprawie szczegółowego trybu i sposobu doręczania pism sądowych w postępowaniu cywilnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1222; por. m.in. wyrok SN z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 358/02, LEX; wyrok SN z dnia 8 września 2016 r., II CSK 750/15, LEX).

W orzecznictwie wskazuje się, że jeżeli treść oświadczenia woli składanego innej osobie zawarta jest w piśmie przesłanym pocztą, a przesyłka - wobec niemożności doręczenia - pozostawiona zostanie w urzędzie pocztowym z powiadomieniem o tym adresata, dojście oświadczenia do wiadomości tej osoby w rozumieniu art. 61 k.c. następuje z chwilą doręczenia pisma w dniu przyjętym analogicznie do daty doręczenia pisma sądowego w trybie art. 139 § 1 k.p.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2011 r., III APa 34/11, LEX).

Zgodnie z adnotacjami doręczyciela na przesyłce (k. 15v) pierwsza próba doręczenia pisma nastąpiła w dniu 15 czerwca 2015 r., jednakże brak jest stwierdzenia o pozostawieniu w tym dniu awizo w skrzynce pocztowej adresata. Informacja o awizacji dotyczy jedynie awiza powtórnego z dnia 23 czerwca 2015 r.

Ponadto, przy informacji o zwrocie przesyłki, który mógł nastąpić dopiero w dniu 1 lipca 2015 r. znajduje się odcisk datownika z datą 30 czerwca 2015 r. Nie można zatem wykluczyć, że zwrot przesyłki nastąpił zbyt wcześnie.

Jednocześnie na kopercie naniesiono adnotację o niezastaniu nadawcy (a nie adresata) w dniu 3 lipca 2015 r., a zatem nie wiadomo, komu i w jakim celu ponownie próbowano doręczyć przesyłkę po jej zwrocie do nadawcy. Powyższe budzi uzasadnione wątpliwości co do prawidłowości czynności doręczyciela.

Pozwany ostatecznie dowiedział się o zamiarze powoda dotyczącym zmiany czynszu, jednakże nie można ustalić dokładnie, kiedy to nastąpiło. Prawdopodobnie miało to miejsce w trakcie rozmowy stron, co jednak trudno uznać za skuteczne doręczenie wypowiedzenia, które winno mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

Powód nie przedstawił żadnych dodatkowych dowodów mogących pozwolić na ustalenie, że pozwany faktycznie mógł zapoznać się z treścią pisma i wypowiedzenia wysokości czynszu bezpośrednio po nadaniu pisma w urzędzie pocztowym.

Natomiast pozwany bezspornie dopiero w piśmie z dnia 12 października 2015 r. wniósł o uzasadnienie podwyżki czynszu wraz z kalkulacją. Brak jest jednak podstaw do stwierdzenia, czy nastąpiło to po upływie terminu na wystąpienie do sądu z powództwem o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu, czy nawet po upływie terminu samego wypowiedzenia wysokości czynszu. Nie jest bowiem znana data, w której pozwany zapoznał się lub mógł się zapoznać z wypowiedzeniem wysokości czynszu tym bardziej, że nie wykazano, iż taką możliwością pozwany w ogóle dysponował.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 659 § 1 w zw. z art. 680 k.c., najemca lokalu zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jak stanowi art. 685<sup>1</sup> k.c., wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Przepisami o charakterze szczególnym (*leges speciales*) w stosunku do art. 685<sup>1</sup> k.c., a dotyczącymi podwyższenia czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela w przypadku lokali mieszkalnych są przepisy 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). Zakres zastosowania tej ustawy obejmuje także stosunki najmu nawiązane przed dniem jej wejścia w życie (por. art. 27 ust. 1 ustawy).

Stosownie do dyspozycji art. 2 ust. 1 pkt 8 i 8a w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy, ilekroć w ustawie jest mowa o opłatach niezależnych przez właściciela, należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Przez koszty utrzymania lokalu należy natomiast rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

Jak stanowi art. 8a ust. 1-3 w zw. z art. 27 ust. 1 ustawy, 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. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Zgodnie z art. 8a ust. 4 w zw. z art. 27 ust. 1 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.

Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (art. 9 ust. 8 ustawy).

W świetle treści art. 8a ust. 4a ustawy, jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b. W art. 8a ust. 4b ustawy ustawodawca wskazuje, że podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

- 1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
    - a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
    - b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową
- aż do ich pełnego zwrotu;

2) godziwy zysk.

Zgodnie z art. 8a ust. 4e ustawy, podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Według art. 8a ust. 5 ustawy, 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, 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.

Zgodnie przy tym z art. 8a ust. 6a pkt 3 ustawy, gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

Stosownie do treści art. 9 ust. 1b, 2 i 6 ustawy, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Należy podkreślić, że kalkulacja podwyżki czynszu w rozumieniu art. 8a ust. 4 ustawy powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu (por. uchwała SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 130/09, OSNC z 2010 r., nr 7-8, poz. 109).

Natomiast godziwy zysk wynajmującego powinien być odnoszony do takich zjawisk, jak ogólna rentowność w gospodarce oraz rentowność na rynku nieruchomości – z jednej strony, z drugiej zaś – rentowność na rynku najmu okazjonalnego w danej miejscowości i ocena sytuacji na danym rynku lokalnym (m.in. wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 7 czerwca 2016 r., II Ca 672/16, LEX).

Na wstępie stwierdzić należy, że legitymacja procesowa powoda została wykazana i wynika z faktu, że powód jest stroną umowy najmu i współwłaścicielem nieruchomości, a ponadto – za wiedzą i zgodą pozostałych współwłaścicieli – sprawuje zarząd nieruchomością. Wprawdzie M. D. udzieliła powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania jej jedynie w sprawach administracyjnych dotyczących nieruchomości, tym niemniej należy to rozumieć jako pełnomocnictwo do administrowania (zarządzania) nieruchomością także w jej imieniu. Z kolei T. N. i A. N. złożyli oświadczenie, zgodnie z którym nie wnoszą zastrzeżeń do umów najmu zawieranych i zmienianych przez powoda, w tym umowy najmu lokali nr (...). Wynika to z nieformalnego podziału nieruchomości do korzystania (quoad usum) w zakresie niewyodrębnionych lokali. Powód zarządza m.in. lokalem nr (...), który wobec tego mógł być przez niego wynajęty.

Ponadto, w okresie zawarcia umowy najmu pozwany w żaden sposób nie podważał statusu powoda, ani jego umocowania do zawarcia tej umowy. Samo zaś zawarcie umowy najmu, jak również oświadczenia woli zmierzające

do zmiany treści stosunku najmu muszą być uznane za mieszczące się w granicach zwykłego zarządu rzeczą wspólną w rozumieniu art. 201 k.c.

Nawet gdyby uznać, że powód nie dysponował zgodą pozostałych współwłaścicieli do zawarcia umowy najmu, a następnie wypowiedzenia wysokości czynszu to tego rodzaju czynności należałoby potraktować jako czynności zachowawcze. Natomiast zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Również w takiej sytuacji legitymacja procesowa powoda byłaby dostatecznie wykazana.

Powództwo o zapłatę nie zasługuje jednak na uwzględnienie.

Powód nie wykazał bowiem, że doszło do ważnego i skutecznego wypowiedzenia wysokości czynszu oraz prawidłowego i skutecznego powiadomienia go o zmianie wysokości opłat niezależnych od właściciela.

Na marginesie odnotować należy, że powód nie przedłożył jakichkolwiek dowodów dokumentujących wysokość opłat za oświetlenie „administracyjne” (w domyśle: oświetlenie części wspólnych nieruchomości i budynku, np. klatki schodowej), ani za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków (brak odczytów wodomierzy, brak faktur lub co najmniej informacji o stawkach stosowanych przez gestora mediów).

Sam tryb wypowiedzenia wysokości czynszu opisany w art. 8a ustawy ma charakter szczegółowy i sformalizowany. Niezachowanie wymogu formy pisemnej oraz pozostałych przesłanek wypowiedzenia czyni je nieważnym.

W niniejszej sprawie powód nie wykazał przede wszystkim, że wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu, albo przedstawione mu w taki sposób, aby mógł zapoznać się z jego treścią (por. art. 61 § 1 k.c.). Jak wskazano w ramach oceny dowodów, pozwany zaprzeczył, aby otrzymywał awiza dotyczące przesyłki zawierającej wypowiedzenie. Powód zaś nie przedstawił dowodów na to, że próbował doręczyć wypowiedzenie pozwanemu także w inny sposób, np. poprzez wręczenie mu go w lokalu, choć czynił to w latach poprzednich.

Opisane już wyżej nieprawidłowości w sposobie awizacji przesyłki czynią wątpliwym to, czy pozwany faktycznie dysponował możliwością zapoznania się z treścią wypowiedzenia. Nie ma przy tym dowodów na to, że pozwany celowo nie podejmował awizowanej przesyłki z dnia 10 czerwca 2015 r. Podczas przesłuchania podał, iż w tamtym okresie nie otrzymywał awiz w sprawie przeznaczonej dla niego korespondencji. Jak wskazuje się w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 maja 2018 r. (VI ACa 2035/16, LEX), w świetle art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli uważa się za złożone drugiej stronie nie tylko w sytuacji, gdy rzeczywiście zapoznała się ona z jego treścią, ale także w sytuacji, gdy strona ta miała realną możliwość zapoznania się z jego treścią. Wskazany przepis opiera się na tzw. kwalifikowanej teorii doręczenia, odnoszącej się do konieczności ustalenia możliwości zapoznania się przez adresata z oświadczeniem. Nie ma przy tym znaczenia, czy adresat podjął działania w tym kierunku i czy wiedzę dotyczącą treści oświadczenia uzyskał.

Powód nie wykazał również, iż istniały rzeczywiste przesłanki podwyższenia wysokości czynszu, w tym np. pokrycie kosztów utrzymania lokalu, czy osiągnięcie godziwego zysku. Stan nieruchomości oraz standard i powierzchnia samego lokalu nie uzasadniały tak znaczącego podwyższenia czynszu.

Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 6a ust. 3 pkt 1-3 ustawy, do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia, a także
- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, w tym wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek i tynków.

Powód nie przedstawił dowodów na to, że zakres wykonanych napraw i remontów oraz rzeczywiste potrzeby remontowe uzasadniają podwyższenie czynszu z kwoty 337 zł do 462 zł miesięcznie. Należy przypomnieć chociażby, że w przeszłości miały miejsce przypadki zalewania lokalu pozwanego na skutek nieszczelności poszycia dachowego. Usterki były usuwane przez powoda i jego syna, jednakże brak jest bliższych informacji co do tego, czy naprawa była całkowicie skuteczna i gwarantuje szczelność dachu, jak również nie są znane poniesione w związku z tym koszty.

Powód jako wynajmujący nie sfinansował również wymiany stolarki drzwiowej i okiennej, ani posadzi, choć stanowi o tym powołany art. 6a ust. 3 ustawy. Wymiana tych elementów wyposażenia nastąpiła wyłącznie staraniem i na koszt pozwanego.

W dalszej kolejności należało zbadać, czy podwyżka czynszu i ewentualnie innych opłat za używanie lokalu przekraczała albo następowała z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, co może następować tylko w uzasadnionych przypadkach (art. 8 ust. 4 w zw. z ust. 4a i 4e ustawy).

Według powołanego art. 9 ust. 8 ustawy, wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Natomiast w świetle § 2 obwieszczenia Wojewody (...) nr (...) z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) z wyłączeniem miasta Ł. i dla miasta Ł., na okres półroczny: II i III kwartał 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2015 r., poz. 1279) w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy, wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Ł. na okres II i III kwartału 2015 r. wyniósł 3.986 zł/m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 37 m<sup>2</sup>, a zatem wartość odtworzeniowa lokalu w okresie próby wypowiedzenia wysokości czynszu (II kwartał 2015 r.) wynosi 147.482 zł (37 m<sup>2</sup> x 3.986 zł); 3% tej kwoty to 4.424,46 zł w stosunku rocznym. Przeliczenie tej wartości następuje w stosunku miesięcznym, ponieważ czynsz jest świadczeniem okresowym uiszczanym co miesiąc (por. np. wyrok Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 13 czerwca 2018 r., I Ca 168/18, LEX; wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 12 września 2017 r., IV Ca 502/17, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych).

Podwyższenie czynszu mogło zatem nastąpić maksymalnie do wysokości kwoty wynoszącej w przybliżeniu 368,71 zł (9,97 zł/m<sup>2</sup>) miesięcznie. W niniejszej sprawie powód podjął próbę podwyższenia czynszu z kwoty 337 zł (9,91 zł/m<sup>2</sup>) do kwoty 462 zł miesięcznie (12,49 zł/m<sup>2</sup>), co skutkuje znaczącym przekroczeniem poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Również zastosowanie alternatywnej metody obliczenia spotykanej w praktyce prowadzi do tego samego wniosku. Jeżeli 3% wartości odtworzeniowej lokalu wynosi 4.424,46 zł w skali roku, to podwyższenie czynszu do kwoty 462 zł miesięcznie oznacza, że roczny czynsz najmu wynosić będzie 5.544 zł (12 miesięcy x 462 zł) i przekracza maksymalny pułap ustalony przez ustawodawcę.

W konsekwencji, podwyższenie wysokości czynszu do kwoty 462 zł miesięcznie jest nieważne jako niezgodne z art. 8 ust. 4 ustawy (art. 58 § 1 k.c.).

Niezależnie od tego powód na pisemne żądanie pozwanego winien był w terminie 14 dni – także pod rygorem nieważności podwyżki – przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację (art. 8 ust. 4 in fine ustawy), czego zaniechał.

Powód wskazywał wprawdzie, że żądanie przedstawienia uzasadnienia podwyższenia czynszu zostało złożone po terminie, lecz ustawa nie przewiduje wprost terminu na złożenie tego żądania. Racjonalnym byłoby zatem przyjęcie, że można wystąpić z nim przed upływem dwumiesięcznego terminu na zakwestionowanie podwyżki przed sądem (por. K. Pałka w: Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2019, Legalis, uwagi do art. 8a).

Ponieważ jednak brak jest dowodów na doręczenie pozwanemu pisemnego wypowiedzenia umowy podwyżki oraz nie ma podstaw do określenia w inny sposób daty, w której mogło nastąpić zapoznanie się z jego treścią, nie jest możliwe określenie, czy termin na zakwestionowanie podwyżki na drodze sądowej rozpoczął bieg, ani czy zaczął bieg i kiedy upłynął termin samego wypowiedzenia.

Powód nie przedstawił także dowodów na to, czy podwyższenie czynszu z naruszeniem art. 8 ust. 4 ustawy mogło jednak nastąpić w oparciu o przepisy art. 8 ust. 4a i 4e ustawy, tj. w przypadku:

a) gdy nie uzyskiwał przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk (por. art. 8 ust. 4c ustawy);

b) gdy podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w danym roku kalendarzowym nie przekroczyła wysokości średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2014 r. (M.P. z 2015 r., poz. 109), wskaźnik ten w stosunku do 2013 r. wyniósł 100,00, a więc ceny pozostały na takim samym poziomie.

Utrzymywanie się cen towarów i usług na tym samym poziomie z punktu widzenia statystycznego (wartość wskaźnika 100,00) oznacza, że podwyższenie czynszu jako takie nie znajduje uzasadnienia, a w każdym razie nie uzasadniają go wybrane przez ustawodawcę wskaźniki ekonomiczne. Skoro zatem wzrost cen towarów i usług w istocie nie nastąpił (wynosił 0%), to podwyższenie czynszu z kwoty 337 zł do kwoty 462 zł, tj. o 125 zł (ponad 37%) nie jest w żaden sposób usprawiedliwione (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 września 2016 r., III Ca 837/16, LEX).

Powód nie podjął wreszcie próby wykazania, że podwyższenie czynszu nastąpiło w granicach określonych przez art. 8a ust. 4b ustawy, tj. nie prowadzi ono do przekroczenia:

a) poziomu zwrotu kapitału w skali roku (1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę lub zakup lokalu, ewentualnie 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową – aż do ich pełnego zwrotu);

b) godziwego zysku, co zasadniczo wymagałoby odwołania się do dowodu z opinii biegłego, o którego przeprowadzenie powód nie wnosił.

Przytoczone powyżej argumenty wskazują jednoznacznie, że wypowiedzenie wysokości czynszu w piśmie powoda z dnia 10 czerwca 2015 r. nie zostało dokonane w sposób ważny, ani skuteczny.

Powód dochodzi od pozwanego również opłat o charakterze eksploatacyjnym i niezależnych od właściciela (oświetlenie „administracyjne”, przez które najprawdopodobniej należy rozumieć oświetlenie nieruchomości i części wspólnych budynku, np. klatki schodowej) oraz uzupełniających opłat za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków. Wysokość rzekomej niedopłaty z tych tytułów nie została jednak w żaden sposób uzasadniona, ani wykazana.

Nie jest nawet wiadome, czy rzekome niedopłaty pozwanego wynikają z tego, że opłaty zostały podwyższone, a pozwany nie zgodził się z tym podwyższeniem, czy też po prostu nie uiszcza opłat w pełnej wysokości.

Wprawdzie zgodnie z art. 8a ust. 8 ustawy przepisy ust. 1-6b tego artykułu nie mają zastosowania do podwyżek opłat niezależnych od właściciela, tym niemniej podwyżki takie powinny być również uzasadnione i udowodnione.

Zakładając, że powód dochodzi podwyższonych opłat niezależnych od właściciela to należy przypomnieć, że zgodnie z art. 9 ust. 2 i 5 ustawy, w razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany – odmiennie niż stanowi umowa najmu – do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6. Jak natomiast stanowi art. 9 ust. 6, opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Powód nie wyjaśnił, ani tym bardziej nie wykazał, ile wynoszą opłaty z tytułu zapewnienia oświetlenia „administracyjnego” ogółem na całą nieruchomość i w części przypadającej na pozwanego. Dotyczy to również opłat za wodę i odprowadzanie ścieków. Powód nie przedstawił bowiem ile wynoszą związane z tym koszty, w tym nie przedstawił odczytów wodomierzy, ani faktur wystawionych przez dostarczyciela mediów. Brak dokumentacji finansowej, w tym np. wyciągów z rachunków bankowych powoda, nie pozwala na ustalenie, jakie opłaty pozwany faktycznie reguluje i czy rzeczywiście może to skutkować powstaniem niedopłaty.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu w całości jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1513) oraz § 4 ust. 1-3 i § 8 pkt 3 rozporządzenia MS z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z przez adwokata z urzędu (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 18). Powództwo zostało oddalone, wobec czego pozwany to pozwany wygrał proces w całości. Nie ma zatem podstaw do tego, by koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu zostały poniesione przez Skarb Państwa. W tej konfiguracji procesowej stanowią one szczególną postać kosztów podlegających zasądzeniu od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej spór. Koszty nieopłaconej pomocy prawnej należy podwyższyć o stawkę podatku VAT, ponieważ każdorazowo pozostają one kosztami należnymi pełnomocnikowi z urzędu (por. postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 2010 r., II Cz 25/10, niepubl.; postanowienie SN dnia 8 grudnia 2010 r., V Cz 84/10, LEX, a także postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 marca 2011 r., I ACz 311/11, niepubl.). Brak uwzględnienia podatku VAT przez Sąd uniemożliwi pełnomocnikowi prawidłowe rozliczenie kosztów usługi oraz ich wyegzekwowanie w trybie art. 122 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 kwietnia 2018 r., I ACz 383/18, LEX).

W kontekście powyższych uwag Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 738 zł brutto tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu i należnych adv. W. L. (1) prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w Ł. przy Al. (...) lok. (...).