

Sygn. akt II Ca 396/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

| | |
|----------------|---|
| Przewodniczący | SSA w SO Grzegorz Ślęzak |
| Sędziowie | SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR del. Mariusz Kubiczek (spr.) |
| Protokolant | sekr. sądowy Anna Owczarska |

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.

o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 20 lutego 2013 roku, sygn. akt I C 1202/12

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 396/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim oddalił powództwo A. S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.(...). o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu najmu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 1 marca 1999 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w T.(...) a A. S. została zawarta na czas nieokreślony umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ulicy (...) w T.(...), o powierzchni użytkowej 39 metrów kwadratowych.

W piśmie z dnia 10 września 2012 r. Spółdzielnia wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu w wysokości 5,67 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie i wprowadziła nową stawkę w wysokości 6,77 zł, poczynając od dnia 1 stycznia 2013 r. Z uwagi na doręczenie A. S. tegoż pisma w dniu 1 października 2012 r. wynajmująca - w

piśmie z dnia 10 października 2012 r. - zawiadomiła najemcę o tym, że z uwagi na wymóg trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia nowa stawka będzie obowiązywała od dnia 1 lutego 2013 r.

Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266 ze zm.) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin ten wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Stosownie do treści ustępu 4. powołanego przepisu: „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..

W myśl art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4. wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie ust. 4a - 4e, że podwyżka jest niezasadna albo zasadna, lecz w innej wysokości.

Zgodnie z art. 9 ust. 1b podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

W świetle ustępu 8. tegoż przepisu wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zgodnie z paragrafem 1. obwieszczenia Nr (...) Wojewody (...) z dnia 26 września 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) z wyłączeniem miasta Ł., i dla miasta Ł., na okres półroczny : IV kwartał 2012 roku i I kwartał 2013 r. : „, ustala się na okres IV kwartału 2012 roku i I kwartału 2013 r. dla województwa (...) (z wyłączeniem miasta Ł.) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 3.527 zł/m²„.

W sprawie niniejszej wartość odtworzeniową przedmiotowego lokalu, wyliczona na dzień 1.02.2013 r.(dzień obowiązywania wyższego czynszu), wynosi 137.553 złote. (39 m² x 3.527 zł/m²).

3% tej wartości odtworzeniowej to 4.126,59 zł.

Po podwyżce czynszu wynosi on : 39 m² x 6,77 zł/m² = 264,03 złote miesięcznie a rocznie - 3.168,36 złotych.

Z powyższych wyliczeń wynika, że czynsz po podwyżce nie przekroczy w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej zamieszkiwanego przez powódkę lokalu. W tym stanie rzeczy podwyżka czynszu nie wymaga wystąpienia uzasadnionych przypadków, do których odsyła art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie wchodzi również w grę skierowanie przez lokatora pozwu, wynikającego z art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy, gdyż czynsz nie przekracza w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej przedmiotowego lokalu.

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów powództwo A. S. podlega oddaleniu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka. Z treści apelacji wynika, że apelantka nie zgadza się z orzeczeniem Sądu Rejonowego, gdyż według niej nie oparł rozstrzygnięcia o wnikliwą analizę zasadności i wysokości wprowadzonej nowej stawki czynszu. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania pozwu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację należy uznać za niezasadną. Sprowadza się ona do polemiki z trafnymi ustaleniami Sadu Rejonowego poczynionymi w toku postępowania. Prawidłowa jest również, dokonana przez Sąd I instancji, ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd I instancji bardzo szczegółowo omówił swoje rozstrzygnięcie, ustalając precyzyjnie stan faktyczny i przytaczając przepisy prawa, w oparciu o które wyrokował.

Mając na uwadze powyższe wniesioną apelację jako bezzasadną należało oddalić /art. 385 k.p.c./.

Na oryginale właściwe podpisy