

Sygn. akt: I C 91/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: apl. adw. Michał Kempa

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. B. i A. B.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

o ustalenie

I. oddać powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów E. B. i A. B. na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 617,00 zł /sześciuset siedemnastu złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 91/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 stycznia 2013 r. powodowie E. B. i A. B. domagali się ustalenia bezzasadności podwyżki czynszu najmu lokalu

nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. dokonanej przez pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 06 listopada 1985 r. A. B. i E. B. uzyskali przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. /k. 57/.

W dniu 29 kwietnia 2010 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. między współwłaścicielami J. R., T. Ł., A. S. i J. S. (sprzedającymi) oraz przedstawicielami (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (kupującą), za cenę 8.050.000,00 zł /k. 27-35/.

Pismem z dnia 14 listopada 2012 r. E. B. i A. B. została wypowiedziana dotychczasowa stawka czynszu najmu zajmowanego przez nich lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zostali oni poinformowani, że od dnia 01 marca 2013 r. obowiązuje stawka 25,02 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w wyniku której wysokość czynszu przekroczy 3% wartości odtworzeniowej powierzchni użytkowej budynku. E. B. i A. B. zostali nadto pouczeni, że w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia

stawki czynszu lokator może odmówić na piśmie podwyżki, ze skutkiem rozwiązania umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia wskazanego w wypowiedzeniu /k. 3-4/.

Pismem nadanym w dniu 11 grudnia 2012 r. E. B. i A. B. nie wyrazili zgody na ww. podwyżkę czynszu najmu, podnosząc brak centralnego ogrzewania lokalu, dostępu do ciepłej wody oraz informując, że ze względów finansowych nie są w stanie opłacać tak wysokiego czynszu /k. 24, 25/.

Pismo powyższe zostało odebrane przez zarządcę nieruchomości jako odmowa przyjęcia podwyżki czynszu /k. 25-25v./.

Pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. E. B. i A. B. oświadczyli, że cofają swoje oświadczenie z dnia 11 grudnia 2012 r. o odmowie wyrażenia zgody na ww. podwyżkę czynszu /k. 26/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dokumenty złożone do akt sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powodów o dopuszczenie dowodu z przesłuchania powodów w charakterze strony, wobec zbędności tego dowodu. Dowód z przesłuchania stron jest dowodem posiłkowym, dopuszczalnym tylko wtedy, gdy nie można istotnych dla sprawy okoliczności wyjaśnić innymi dowodami, a w szczególności dowodami z dokumentów i zeznaniami świadków.

W sytuacji, gdy wszystkie istotne dla sprawy okoliczności zostały wyjaśnione nie tylko zeznaniami świadków ale i dokumentami (...) to prowadzenie przez sąd dowodu z zeznań jest zbędne a nawet niedopuszczalne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 1982 r., I CR 258/82). W ocenie Sądu sprawa niniejsza została w dostateczny sposób wyjaśniona złożonymi do akt dokumentami; uchylenie się zaś powodów od skutków prawnych oświadczenia z grudnia 2012 r., o czym będzie mowa niżej, nie było możliwe na terminie rozprawy w dniu 14 marca 2014 r.

Sąd zważył, co następuje.

Przepisy art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że 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.

Przepis ust. 4 ww. artykułu stanowi, 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. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b (**ust. 4a**). 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 (**ust. 4b**).

Sąd zważył, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu przez powoda zostało uczynione w sposób należyty i w zgodzie z ww. przepisami ustawy. Przy ustalaniu wysokości stawki uwzględnił dwa elementy z art. 8a ust. 4b ustawy, tj. zwrot kapitału w postaci zwrotu 1,5% nakładów rocznie. Nakłady w wysokości 7.417.300,00 zł wynikały wprost ze złożonej do akt sprawy umowy sprzedaży nieruchomości /k. 34, 35v./.

Kwota nakładów została przemnożona przez stawkę 1,5% (0,015) rocznego zwrotu i podzielona przez ilość miesięcy w roku (12), a nadto przez powierzchnię

budynku (2.100,00 m²), uzyskując wynik 4,42 zł za 1 m² powierzchni. Odnośnie do godziwego zysku, pozwana Spółka zastosowała kryterium lokaty bankowej oprocentowanej w wysokości 7%, tj. zysku, jaki uzyskałaby, gdyby środki nakładów umieściła na takiej lokacie (7.417.300,00 zł x 0,07/12 miesięcy/2.100,00 m² ≈ 20,60 zł/m²). Zdaniem Sądu pozwana Spółka wykazała w sposób należyty zasadność podwyżki czynszu z listopada 2012 r. Sąd nie uwzględnił przeciwnego poglądu powodów, wyliczenia przedstawione przez nich miały bowiem charakter czysto polemiczny. Powodowie powoływali się bowiem na uchylone już przepisy art. 9 ust. 1 i ust. 1a ustawy, w dacie zawarcia umowy najmu byli świadomi jego wad w postaci braku centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zaś z przedłożonych dokumentów dotyczących przeglądów kominiarskich wynikało, że instalacja odprowadzająca spaliny jest sprawna i nadaje się do dalszej eksploatacji; wada instalacji, która doprowadziła do zatrucia powodów tlenkiem węgla została zatem usunięta.

Powództwo było również niedopuszczalne z mocy ustawy.

Przepis art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów 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 wpływem 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.

Bezspornym było w niniejszej sprawie, że pismem z grudnia 2012 r. powodowie odmówili przyjęcia podwyżki czynszu najmu zajmowanego przez nich lokalu. Oznaczało to, że z dniem upływu terminu wypowiedzenia, umowa najmu uległa rozwiązaniu, zaś wniesienie powództwa o ustalenie, że podwyżka czynszu była niezasadna, stało się niedopuszczalne. Ustawodawca przewidział bowiem dla lokatora dwa alternatywne sposoby reakcji na podwyżkę czynszu dokonaną przez właściciela, przy czym wybór jednej z nich wykluczał wybór drugiej, wobec użycia spójnika „albo” w treści przepisu (tak trafnie K. Wyrwińska, Komentarz do ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 249, poz. 1833), Wolters Kluwer 2007). Warto zaznaczyć, że powodowie zostali należycie pouczeni przez podmiot wypowiadający dotychczasową stawkę czynszu najmu lokalu, że odmowa przyjęcia podwyżki będzie skutkować rozwiązaniem umowy najmu po upływie okresu wypowiedzenia.

Sąd zważył, że cofnięcie oświadczenia z dnia 11 grudnia 2012 r. dokonane przez powodów pismem z dnia 10 stycznia 2013 r. było prawnie bezskuteczne. Przepis art. 61 § 1 k.c. stanowi, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. W sprawie nie ulegało wątpliwości, że oświadczenie o cofnięciu odmowy przyjęcia podwyżki czynszu zostało wysłane do pozwanego później niż oświadczenie o odmowie. Cofnięcie takie byłoby dopuszczalne jedynie w sytuacji, w której pozwany wyraziłby na nie zgodę, wiadomo zaś, że taka zgoda nie została wyrażona.

Co więcej, wbrew twierdzeniom pełnomocnika powodów, nie można było traktować oświadczenia z dnia 10 stycznia 2013 r. jako uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Przepis art. 84 § 1 k.c. stanowi, że w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Nie może być mowy o błędzie w rozumieniu ww. przepisu, jeżeli oświadczający znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności np. zawieranej umowy, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Błąd bowiem polega na nieprawidłowości widzenia, a nie na nieumiejętności przewidywania i wnioskowania. „Niespełnienie oczekiwań strony umowy odnośnie do sposobu jej wykonania przez drugą stronę i związane z tym twierdzenie, że nie doszło do właściwego wykonania umowy w żadnym razie nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu co do treści czynności prawnej. Błąd oznacza mylne

wyobrażenie o istniejącym stanie rzeczy lub mylne wyobrażenie o treści złożonego oświadczenia woli, nie odnosi się do sfery motywacyjnej; nadto błąd dotyczyć musi stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 1997 r., I CKN 91/97, a także B. Lewaszkiewicz-Petrykowska [w:] M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, Wolters Kluwer 2009). Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, gdyż powódowie, pouczeni należycie przez pozwanego o skutkach odmowy przyjęcia podwyżki, zdecydowali się jednak na taki krok, zaś późniejsze oświadczenie o cofnięciu poprzednio złożonego oświadczenia woli było wyrazem roztargnienia, niedoczytania bądź wyciągnięcia niewłaściwych wniosków z otrzymanego pouczenia. Nie sposób zatem twierdzić, że pozwana Spółka wywołała błąd u powodów.

Sąd zważył, że wykonanie prawa do uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli następuje przez złożenie odpowiedniego oświadczenia woli. Do oświadczenia tego znajdują zastosowanie ogólne zasady dotyczące oświadczeń woli (art. 61 i 62) (art. 88 § 1 k.c.). Oznacza to, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli powinno być wyraźne, nie pozostawiające żadnych wątpliwości co do jego treści; tymczasem ze sformułowania: „cofamy nasze oświadczenie z dnia 11 grudnia 2012 r.” nie da się wywieść oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli – dotyczyło ono bowiem odwołania swego poprzedniego oświadczenia, nie zaś zniwelowania jego skutków prawnych. Z tych przyczyn Sąd uznał, że powódowie nie cofnęli skutecznie swojego oświadczenia o odmowie przyjęcia podwyżki czynszu, a nadto nie uchylili się od skutków prawnych jego złożenia, w tej sytuacji przeprowadzanie dowodu z przesłuchania stron było pozbawione sensu. Poprzez wybór jednego z możliwych instrumentów prawnych przewidzianych przepisem art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, powódowie nie byli uprawnieni do wytaczania powództwa o ustalenie, że dokonana podwyżka była niezasadna.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przyjmując, że powódowie byli obowiązani zwrócić pozwanemu, jako stronie wygrywającej proces, równowartość kosztów zastępstwa procesowego w sprawie (600,00 zł), wyliczoną w oparciu o § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz opłatą od udzielenia pełnomocnictwa procesowego (17,00 zł).

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie:

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

26.03.2014 r.