

Sygn. I C 49/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Sylwia Sylwester-Furman

Protokolant: aplikant radcowski Adrian Zajkowski

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2015 roku w Nowym Dworze Mazowieckim

na rozprawie

sprawy z powództwa W. N., M. N.

przeciwko E. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej E. M. solidarnie na rzecz powodów W. N. i M. N. kwotę 12.168,90 zł (dwanaście tysięcy sto sześćdziesiąt osiem złotych 90/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. nie obciąża powódki kosztami procesu;

IV. przyznaje adwokatowi D. J. od Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu w Nowym Dworze Mazowieckim wynagrodzenie w kwocie 2.952 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote), w tym 23 % VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 13 lipca 2015r.

Pozwem z dnia 4 listopada 2011 roku powodowie W. N. i M. N., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wniesli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie przez pozwaną E. M. kwoty 14.602,68 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. Na uzasadnienie wskazali, że dochodzona pozwem kwota stanowi należny powodom czynsz w wysokości 811,26 zł z tytułu najmu lokalu stanowiącego własność powodów za okres od stycznia 2013 roku do czerwca 2014 roku. Kwota dochodzonego czynszu stanowi różnicę pomiędzy kwotą uiszczaną dotychczas przez pozwaną, a kwotą żadaną przez powodów po podwyższeniu czynszu. Pozwana mimo wezwania do zapłaty nie uregulowała zadłużenia. Powodowie wskazali również, że wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2014 roku Sąd Okręgowy (...) w W. w sprawie (...) oddalił apelację pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w N. w sprawie (...) oddalającego roszczenie pozwanej o ustalenie nieważności oświadczenia W. N. o podwyższenie czynszu lokalu nr (...) położonego w N. przy ul. (...) (k. 7-8).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 20 listopada 2014r. powództwo strony powodowej zostało uwzględnione w całości (k.23).

Pozwana E. M. w określonym terminie złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego i zwrócenie jej kosztów postępowania oraz zwolnienie z kosztów sądowych i ustanowienie pełnomocnika z urzędu (k.28-30).

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim zwolnił powódkę E. M. od kosztów sądowych w całości oraz ustanowił dla E. M. pełnomocnika z urzędu (k. 39).

W piśmie procesowym z dnia 8 kwietnia 2015 r. pełnomocnik pozwanej wniosł o oddalenie powództwa w całości w oparciu o art. 5 k.c., ze względu na fakt, iż roszczenie wywodzone przeciwko pozwanej przez powodów pozostaje w oczywistej sprzeczności z szeroko pojętymi zasadami współżycia społecznego, wobec czego takie działanie nie może być uważane za wykonywanie prawa a co za tym idzie nie może podlegać ochronie prawnej. Z ostrożności procesowej o ile oddalenie powództwa na zasadzie art. 5 k.c. nie zostałoby uwzględnione, pełnomocnik powódki wniosł o oddalenie powództwa w części tj. ponad kwotę 12.168,90 zł mając na względzie fakt, że powodowie w sformułowanym powództwie nie uwzględnili ustawowego okresu wypowiedzenia wynikającego z art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (u.o.p.l.). Wniósł także o rozłożenie na zasadzie art. 320 k.p.c. na raty zasądzzonego ewentualnie roszczenia mając na względzie sytuację materialną pozwanej (k.56-60)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana E. M. zajmowała lokal nr (...) położony w N. przy ulicy (...) na podstawie przydziału z dnia 1 grudnia 1960 r. Do maja 2012 roku właścicielem lokalu była (...) Spółdzielnia (...) w N., na rzecz której powódka ponosiła jedynie opłaty wynikające z eksploatacji lokalu i nie płaciła czynszu najmu (okoliczności bezsporne pomiędzy stronami).

W 2012 roku pozwana otrzymała pismo ze spółdzielni z propozycją wykupu mieszkania w tym roku, lecz nie skorzystała z tej możliwości (zeznania pozwanej E. M. – k. 88-89, zeznania świadka T. N. – k.75-77).

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży z dnia 4 maja 2012 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego rep (...), właścicielami tego lokalu zostali małżonkowie W. i M. N.. Lokal został sprzedany za kwotę 49.800 zł (akt notarialny z dnia 4 maja 2012 r. rep (...) k. 53-59 akt (...)).

Powodowie zakupili lokal zajmowany przez pozwaną jako zabezpieczenie dla wnuka Powodowie zainwestowali w zakup mieszkania swoje oszczędności, a brakującą część ceny nabycia lokalu (10.000 zł) powódka pożyczyła od siostry. (zeznania powódki M. N. – k. 87-88)

Z końcem sierpnia 2012 roku właściele przedmiotowego lokalu W. N. i M. N. zaproponowali na piśmie powódce nową treść umowy najmu, ustalając wysokość czynszu najmu na kwotę 1.200 zł. Powódka nie zgodziła się na podwyżkę czynszu i płaciła jedynie czynsz w dotychczasowej wysokości tj. w kwocie 388,74 zł. Syn W. i M. N. T. N. podejmował próby negocjacji wysokości czynszu z pozwaną i jej synem A. S. (1), które okazały się bezskuteczne (zeznania świadka T. N. k.75-77., zeznania powódki M. N. k.87-88, zeznania świadka A. S. (2) – k. 77-79, częściowo zeznania pozwanej E. M. k.88-89).

Pismem z dnia 30 listopada 2012 r. pozwani wypowiedzieli E. M. umowę najmu z dotychczasową wysokością czynszu, wskazując iż od dnia 1 stycznia 2013 r. powódkę obowiązuje umowa z dnia 30 sierpnia 2012 r. z wysokością czynszu określoną na kwotę 1.200 zł. Powyższe pismo zostało doręczone E. M. w dniu 3 grudnia 2012 r. (pismo z dnia 30 listopada 2012 r. wraz z dowodem nadania i dowodem doręczenia k. 31-33 akt (...)).

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) jest położony w N. przy ul. (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal jest położony na pierwszym piętrze, składa się z jednego pokoju, widnej kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 30,80 m². Do lokalu przylega balkon o powierzchni 3,77 m². Dla lokalu Sąd

Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą KW (...). Z własnością lokalu związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną (nie wymieniana od nowości w dobrym stanie), wodę zimną, bojler do ciepłej wody użytkowej, kanalizację i centralne ogrzewanie. Kanalizacja jest w złym stanie technicznym. W lokalu od 1960 r. nie był wykonywany remont ani wymiana instalacji. W lokalu brak jest gazu. Wartość rynkowa czynszu najmu przedmiotowego lokalu wynosi 794 zł (opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 80-99 (...)).

Ustalony przez pozwanego czynsz w wysokości 1.200 zł obejmuje kwotę 388,74 zł należną Wspólnocie Mieszkaniowej z tytułu eksploatacji lokalu i części wspólnej nieruchomości (w tym 202,74 zł opłat niezależnych od właściciela) oraz kwotę 62,25 zł tytułem 1,5% zwrotu nakładów na zakup lokalu i kwotę 749,01 zł tytułem godziwego zysku ze stosunku najmu (okoliczności bezsporne, opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 80-99 akt (...)).

Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2014 roku Sąd Okręgowy (...) w W. w sprawie (...) oddalił apelację E. M. od wyroku Sądu Rejonowego w N. w sprawie (...) oddalającego roszczenie pozwanej o ustalenie nieważności oświadczenia W. N. o podwyższenie czynszu lokalu nr (...) położonego w N. przy ul. (...). (wyrok sądu I instancji wraz z uzasadnieniem k.127 i k.131-138 akt (...) oraz wyrok sądu II instancji k. 169 akt (...)).

Pozwana dowiadywała się w Urzędzie Miasta w N. o możliwości przyznania jej mieszkania komunalnego, lecz została poinformowana, że lokal taki nie byłby jej przyznany ze względu na zbyt duże dochody. Pozwana nie występowała oficjalnie z wnioskiem o przyznanie jej takiego lokalu. (zeznania pozwanej E. M. k. 88-89, zeznania świadka A. S. (2) k. 77-79, pismo z Urzędu Miasta – k. 93)

Pozwana opuściła lokal będący własnością powodów z dniem 1 lipca 2014r. i wyprowadziła się do domu odziedziczonego po rodzicach, który do chwili śmierci (w marcu 2013 roku) zajmowała jej siostra. Budynek wymagał remontu. Pozwana i jej syn zaciągali kredyty w bankach i pożyczkę u znajomych w łącznej wysokości około 40.000 zł, które przeznaczili na prace remontowe. (zeznania pozwanej E. M. k. 88-89, zeznania świadka A. S. (2) k. 77-79)

E. M. samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe, jej jedyny dochód stanowi emerytura wraz z zasiłkiem pielęgnacyjnym w łącznej wysokości 1.250,73 zł netto, aktualne bieżące miesięczne koszty utrzymania pozwanej wynoszą według niej około 750 zł (500 zł – rachunki, 200 zł - leki i 50 zł – telefon). W ponoszeniu kosztów utrzymania pomaga jej syn. Powódka zaciągnęła kredyty na ok. 10.000 zł w trzech bankach i z tego tytułu spłaca raty w łącznej wysokości 358,21 zł. Wskazała także na koszty opłat za śmieci w wysokości 20 zł , za wodę w wysokości 20,52 zł, podatek od nieruchomości w wysokości 70 zł, opłaty za gaz – 451,50 zł za okres od listopada 2014 do października 2015.

(zeznania pozwanej E. M. k. 88-89, zeznania świadka A. S. (2) k. 77-79 oświadczenie pozwanej o stanie majątkowym k. 31-35, , dowody wpłat kredytu – k. 64-66, wyciąg z konta – k. 63, zaświadczenie ZUS k. 36, dowód uiszczenia opłaty za śmieci – k. 67, faktura VAT za wodę – k. 68, decyzja dot. podatku od nieruchomości i dowód wpłaty – k. 69 i 70, rachunek za gaz – k. 71, rachunek za telefon – k. 72).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów w postaci dokumentów dołączonych do akt sprawy i dokumentów dopuszczonych z akt(...), zeznań świadków, zeznań powódki i pozwanej.

Sąd uznał dowody z dokumentów za wiarygodne, gdyż ich moc dowodowa nie budziła wątpliwości, a ich treść nie była przez strony kwestionowana, w związku z czym Sąd mógł uznać wykazane nimi okoliczności za ustalone na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom powódki i zeznaniom świadków, gdyż były spójne, logiczne i nie pozostawały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd uznał zeznania pozwanej ze wiarygodne w części, nie dając wiary w zakresie, w którym twierdziła o braku negocjacji wysokości czynszu z synem powodów. W pozostałym zakresie Sąd dał wiarę pozwanej, w szczególności co

do jej sytuacji majątkowej, gdyż znalazło to potwierdzenie w załączonych przez nią dokumentach. Zeznania pozwanej były chaotyczne i niespójne także w zakresie jej twierdzeń odnośnie skorzystania z możliwości wykupu mieszkania od spółdzielni. Pozwana raz twierdziła, że otrzymała takie pismo z propozycją wykupu, potem że nie. Ostatecznie pozwana przyznała, że takie pismo otrzymała i nie skorzystała z możliwości wykupu. Sąd oceniając wiarygodność pozwanej miał na względzie jej wiek i emocje, które wiązały się ze składaniem zeznań przed Sądem.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.) 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.

Komentowana ustawa, w obecnym jej brzmieniu ustalonym na mocy ustaw zmieniających u.o.p.l. z 17 grudnia 2004 r., a także orz. TK z 19 kwietnia 2005 r. (K 4/05, OTK-A 2005, Nr 4, poz. 37) do podstawowych form ochrony praw lokatorów zalicza ograniczenie swobody ustalania wysokości czynszu oraz swobody odnośnie do częstotliwości podwyższania czynszu za używanie lokalu. W dalszym ciągu są to ograniczenia krępujące właściciela - ale ograniczenia mieszczące się w ramach zasady proporcjonalnej ochrony praw lokatorów i praw właścicieli. W świetle art. 8a i 9 cyt. ustawy właściciel, po pierwsze, może podwyższyć czynsz za używanie jego lokalu, a po drugie, może to czynić raz na 6 miesięcy. Właściciel może więc podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Wypowiedzenie jest jednostronnym oświadczeniem woli, które odpowiadać musi regule z art. 61 k.c. 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.

W niniejszej sprawie przesłanki te zostały wykazane. Pismem z dnia 30 listopada 2012 roku powodowie wypowiedzieli E. M. umowę najmu z dotychczasową wysokością czynszu, wskazując iż od dnia 1 stycznia 2013 roku pozwaną obowiązuje umowa z dnia 30 sierpnia 2012 r. z wysokością czynszu określoną na kwotę 1.200 zł. Powyższe pismo zostało doręczone E. M. w dniu 3 grudnia 2012 roku.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 8a ust. 5, 6a i 6b u.o.p.l. w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może: odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia (art. 8a ust. 5 pkt 1) albo zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu (art. 8a ust. 5 pkt 1). W przypadku określonym w ust. 5 pkt 1 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal; w przypadku określonym w ust. 5 pkt 2 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6b; w przypadku zaś, 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. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

W przedmiotowej sprawie wykazano, że pozwana wniosła sprawę o ustalenie podwyżki za nieuzasadnioną i powództwo w tym zakresie zostało prawomocnie oddalone w sprawie (...), która toczyła się przed tutejszym Sądem. Z uzasadnienia ww. wyroku wynika, że Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 8a u.o.p.l. z uwagi na przekroczenie dwumiesięcznego

terminu, o którym mowa w art. 8a pkt 5 u.o.p.l. Jednakże mając na uwadze, że E. M. przekroczyła przepisany termin jedynie o kilka dni Sąd w sprawie (...) rozważył tę sytuację w świetle zasad współżycia społecznego wynikających z art. 5 k.c. Uznał jednak, że nie zachodzą okoliczności przemawiające za uwzględnieniem powództwa E. M.. Zważył na okoliczność, że E. M. nie została poinformowana przez syna N. o podwyżce w sposób nagły, a wiedzę o planowanej zmianie wysokości czynszu posiadała już niewątpliwie we wrześniu 2012 roku, przy czym nie domagała się przedstawienia przyczyny i jej kalkulacji, konsekwentnie odmawiając jakichkolwiek negocjacji w sprawie wysokości czynszu. Ponadto Sąd w sprawie(...) uznał, że powództwo E. M. nie zasługiwało na uwzględnienie także z uwagi na przesłanki merytoryczne. W ocenie Sądu Rejonowego dokonana przez pozwanego W. N. i jego małżonkę podwyżka czynszu nie była wygórowana ani nieuzasadniona i jest zgodna z art. 8a ust. 4- 4a-4e u.o.p.l. Kwota 1.200 zł ustalona przez właściciela lokalu jako nowa wysokość czynszu obejmowała swoim zakresem także kwotę 388,74 zł - tytułem partycypowania w kosztach utrzymania części nieruchomości wspólnej i ryczałtowych opłat za wywóz śmieci i media (w tym opłaty niezależne od właściciela w wysokości 202,74 zł) należne Wspólnocie Mieszkaniowej, jak również kwotę 62,25 zł z tytułu 1,5% zwrot nakładów na zakup lokalu. Oznaczało to godziwy zysk z ustalonej przez pozwanego nowej wysokości czynszu najmu wynoszący 749,01 zł, co było zbliżone do wartości rynkowej czynszu najmu przedmiotowego lokalu. Zdaniem Sądu Rejonowego godziwy zysk wynajmującego z czynszu najmu winien pozostawać w związku z wielkościami, które odpowiadają wartości czynszów rynkowych, a odnoszenie tej wartości do miernika – średniego oprocentowania bonów skarbowych oraz obligacji – nie znajduje żadnego uzasadnienia (por. komentarz Karoliny Wyrwińskiej do art.8a u.o.p.l., LEX).

Mając na względzie postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie oraz dowody wnioskowane przez powodów w sprawie (...), a zwłaszcza zapadłe w tej sprawie rozstrzygnięcie, Sąd uznał roszczenie powodów o zasądzenie różnicy pomiędzy czynszem uiszczanym przez pozwaną, a czynszem podwyższonym za usprawiedliwione co do zasady.

Odnosząc się do argumentacji strony pozwanej, w pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady (por. wyr. SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, z aprobowaną glosą M. Niedośpiała, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). W niniejszej sprawie pozwana nie sprecyzowała jaka konkretnie zasada współżycia społecznego miała być naruszona, powoływała się na to, że dochodzenie od niej zapłaty podwyższonego czynszu stanowiło nadużycie prawa, gdyż stanowiło podwyżkę o 300% w porównaniu z dotychczas przez nią opłacanym czynszem do spółdzielni. Podważała także, by można było uznać tę podwyżkę za „godziwy zysk”, argumentując, że dochodzona pozwem kwota za czynsz za 18 miesięcy stanowi niemal 1/3 wartości rynkowej mieszkania, a ona utrzymuje się jedynie z emerytury.

W ocenie Sądu nie doszło jednak po stronie powodów do nadużycia prawa względem pozwanej. Należy zauważyć, że powodowie także są osobami w podeszłym wieku i zakupili lokal zajmowany przez pozwaną jako zabezpieczenie na starość i zainwestowali w nie całe swoje oszczędności. Na brakującą część kwoty zakupu tego lokalu powódka pożyczyła pieniądze od siostry, które musiała zwrócić. W tej sytuacji logicznym jest, że powodowie byli nastawieni (kupując lokal z lokatorem) na uzyskanie dochodu z wynajmu lokalu, chociażby na spłatę zaciągniętego zobowiązania. Również w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, podwyżka czynszu nie była nadmiernie wygórowana, mając na uwadze doświadczenie życiowe, a także opinię biegłego rzeczoznawcy sporządzoną w sprawie (...). Ponadto nie powinno umykać uwadze, że pozwana była współwłaścicielką innej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, ponadto miała realną możliwość wykupienia mieszkania, a jego cena nie odbiegała znacząco od kosztów prac remontowych, które pozwana poczyniła wraz z synem do zaadaptowania odziedziczonej nieruchomości.

Mając na względzie cytowaną powyżej treść art. 8a u.o.p.l. wobec oddalenia jej powództwa o uznanie podwyżki czynszu za niezasadną, pozwana jest zobowiązana do zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym,

a dotychczasowym czynszem za okres od upływu terminu wypowiedzenia do czasu opuszczenia przez nią lokalu. Różnica pomiędzy czynszem podwyższonym (1.200 zł), a czynszem uiszczanym przez pozwaną (388,74 zł) wynosiła 811,26 zł. Okres wypowiedzenia biegł od 1 stycznia 2013 roku do 31 marca 2013 roku. Stąd powodowie mogli żądać podwyższonego czynszu od 1 kwietnia 2013 roku do 31 czerwca 2014 roku. Należna powodom kwota wynosiła zatem 12.168,90 zł (15 x 811,26 zł).

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 12.168,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 28 sierpnia 2014 roku tj. od dnia następującego po dniu uprawomocnienia się wyroku oddalającego roszczenie E. M. o uznanie podwyżki czynszu za niezasadne. Sąd orzekł o odsetkach w oparciu o art. 481 k.c. w zw. z art. 8a ust. 6a pkt 2 i ust. 6b u.o.p.l.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd kierował się zasadą słuszności wyrażoną w treści przepisu art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd podziela jednocześnie stanowisko przedstawione w orzecznictwie, iż „zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego w całokształcie okoliczności, które uzasadniają odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane, jak również niezwiązane z przebiegiem procesu. Do pierwszych zaliczane są między innymi: podstawa oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególna zawilość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem (postanowienie SN z dnia 26 września 2012 r., II CZ 95/12, LEX nr 1232771).

W związku z powyższym, Sąd pomimo uwzględnienia powództwa w znacznej części w całości odstąpił od obciążenia pozwanej obowiązkiem ponoszenia kosztów procesu, na które składały się koszty zastępstwa procesowego powodów, z uwagi na okoliczność, iż w ocenie Sądu zasady współżycia społecznego przemawiają za takim rozstrzygnięciem. Pozwana została zwolniona od kosztów sądowych, co jednak nie zwalnia jej z obowiązku zwrotu kosztów zastępstwa procesowego stronie przeciwnej. Sąd miał jednak na względzie, że pozwana E. M. jest osobą w podeszłym wieku, samodzielnie prowadzi gospodarstwo domowe, utrzymuje się z emerytury i zasiłku pielęgnacyjnego w łącznej wysokości 1.250 zł netto miesięcznie, z czego oprócz kosztów utrzymania i kosztów leczenia, spłaca także częściowo zadłużenie zaciągnięte na remont domu, do którego zdecydowała się wyprowadzić w związku z podwyżką czynszu przez powodów. Mając na uwadze powyższe Sąd w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia pozwanej E. M. kosztami procesu.

Z uwagi na okoliczność, iż powódka była reprezentowana przez adwokata – pełnomocnika ustanowionego z urzędu Sąd w punkcie IV sentencji wyroku na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przyznał adwokatowi D. J. wynagrodzenie w kwocie 2.952 zł, w tym 23% VAT, za reprezentowanie pozwanej z urzędu i nakazał jego wypłacenie z sum Skarbu Państwa.

Nowy Dwór Mazowiecki, 31 lipca 2015r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)