

Sygnatura akt IX C 1148/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2013r. .

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w IX Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: SSR Beata Wójtowicz - Woźniczka

Protokolant: Anna Torończak

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. T. i J. T.

przeciwko L. W. (1), G. W., B. W., I. W.

- o eksmisję -

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 137,00 zł kosztów procesu.

Sygnatura akt IX C 1148/12

UZASADNIENIE

Powodowie - G. T. i J. T. - wnieśli o nakazanie pozwanym L. W. (1), G. W., B. W. i I. W., opróżnienia, opuszczenia i wydania powodom lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), nadto wnieśli o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając treść podniesionych żądań podali, iż pozwany L. W. (1) wynajmował od S. C. lokal mieszkalny w budynku przy ul. (...) nr 6 we W.. S. C. dysponowała wówczas udziałem wynoszącym 1/2 we współwłasności nieruchomości. W 2003 roku zawarty został aneks do przedmiotowej umowy zmieniający wysokość czynszu i ustalający go na kwotę 525 zł wraz z opłatami niezależnymi od właściciela, co dawało kwotę 593,36 zł. Powodowie podali dalej, iż w dniu 21.04.2011r. nabyli udział wynoszący 1/2 we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) i zawarli ze S. C. jako drugim ze współwłaścicieli porozumienie co do użytkowania budynku, na podstawie którego zajmowany przez pozwanych lokal przypadł powodom. Pismem z dnia 14.06.2011r. zawiadomiono pozwanych o zmianach właścicielskich budynku i jednocześnie wypowiedziano im wysokość dotychczasowego czynszu najmu ze skutkiem od dnia 01.10.2011r., ustalając jego wysokość na kwotę 1270,58 zł. Na podstawie kolejnych zmian własnościowych powodowie stali się właścicielami samodzielnego lokalu nr (...) przy ul. (...), który wynajmowali pozwani. Pozwani uporczywie uchylali się od płatności czynszu i opłat niezależnych od właściciela. Suma zaległości przekroczyła należność za 3 pełne okresy płatności, w konsekwencji czego powodowie reprezentowani przez M. H. wezwali pozwanych do zapłaty zaległości w kwocie 7925,22 zł. W odpowiedzi pozwani zażądali wyjaśnienia kryteriów o jakie wyliczono nowe stawki czynszu. Poinformowano pozwanych, iż podwyżka czynszu pozostawała w zgodzie z Ustawą o ochronie praw lokatorów. Wobec braku uregulowania zaległości powodowie pismem z dnia 30.07.2012r. wypowiedzieli pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu i wezwali do jego opuszczenia w terminie do dnia 01 września 2012r. Pomimo upływu okresu wypowiedzenia pozwani nie wydali przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwani L. W. (1), G. B. W. i I. W. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami procesu.

Motywuując tak wyrażone stanowisko w sprawie wskazali, iż w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) pozwany L. W. (1) mieszka od urodzenia podobnie pozwania G. W. i B. W., a pozwana od 30 lat. Podstawą prawną zajęcia lokalu był przydział lokalu z 1946 r. potwierdzony w roku 1993. Następnie w 1995 r. pozwani zawarli umowę najmu z Gminą W., którą reprezentowała S. C.. Podnieśli, iż nigdy nie godzili się na zmianę wysokości czynszu i opłacali go według stawek czynszu komunalnego. Pozwani przyznali, iż w dniu 16.06.2011r. otrzymali wypowiedzenie czynszu najmu, które jednakże uznali za bezskuteczne z uwagi na poczynione w lokalu inwestycje i brak okoliczności uzasadniających podwyżkę. Przyznali także, iż w dniu 31.07. (...) otrzymali wypowiedzenie umowy najmu z dniem 01.09.2012r., na które odpowiedzieli wskazując, że jest ono bezzasadne. Zdaniem pozwanych żądanie eksmisji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1995 r. pomiędzy L. W. (1) a Gminą W. reprezentowaną przez S. C. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego z czynszem regulowanym przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 101m², w tym 66m² pow. mieszkalnej. Wysokość czynszu ustalona została na kwotę 54,54 zł oraz opłaty za wywóz śmieci w wysokości 2,80 zł miesięcznie.

(Dowód: umowa najmu z 01.04.1995 r., k. 125-128)

Przedmiotowy lokal znajduje się w budynku stanowiącym starą kamienicę. Współwłaścicielem nieruchomości była S. C.. W dniu 21.04.2011 r. G. T. i J. T. poprzez pełnomocnika M. H. nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący 1/2 części w zabudowanej działce nr (...) o pow. 0,0751 ha położonej we W. przy ul. (...) we W.. Następnie powodowie zawarli ze S. C. porozumienie, na podstawie którego uzgodniono użytkowanie nieruchomości budynkowej. Na podstawie umowy częściowego zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych zawartej w dniu 12.06.2012r. na powodów przeszła własność wyodrębnionego samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) zamieszkałego przez pozwanych.

(Okoliczności bezsporne)

W dniu 01 września 2003 r. zawarto aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), na podstawie którego ustalono czynsz najmu w wysokości 525 zł, a pozostałe opłaty na kwotę 68,36 zł. Potwierdzenie przyjęcia aneksu przez I. W. nastąpiło w dniu 09.09.2003r.

(Dowód: aneks do umowy najmu, k. 72-75)

Pismem z dnia 14 czerwca 2011 r. powodowie, działając poprzez ustanowionego pełnomocnika M. H. wypowiedzieli pozwanym dotychczasową stawkę czynszu ze skutkiem na dzień 01.10.2011r. Wskazano, iż nowa wysokość czynszu wynosić będzie 1270,58 zł, co stanowi kwotę równą 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni lokalu obowiązującej dla miasta W..

Wypowiedzenie czynszu doręczono pozwanym w dniu 16.06.2011r.

(Dowód: wypowiedzenie czynszu, k. 77; potwierdzenie odbioru k. 133)

Pismem datowanym na 05 sierpnia 2011 r. a doręczonym pełnomocnikowi powodów w dniu 30 sierpnia 2011 r. pozwani odmówili przyjęcia podwyżki czynszu. Pozwani wskazali, iż będą opłacać czynsz w dotychczasowej wysokości. Podnieśli, iż nie zaistniały jakiegokolwiek okoliczności uzasadniające podwyżkę. Zwrócono uwagę na poczynienie wysokich nakładów na lokal mieszkalny we własnym zakresie.

(Dowód: pismo powodów z 05.08.2011r. wraz z dowodem nadania i odbioru, k. 79 i 79v; nadto przesłuchanie pozwanej I. W., k. 150-152)

W dniu 20 czerwca 2012 r. powodowie wystosowali do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 7925,22 zł tytułem zaległych opłat czynszowych i eksploatacyjnych związanych z najmem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), zakreślając 1- miesięczny termin na uregulowanie powyższej należności. Wskazano, iż zaległość dotyczy okresu od października 2011 r. do czerwca 2012 r.

(Dowód: wezwanie do zapłaty, k. 82)

Pismem z dnia 25 czerwca 2012 r. pozwani zwrócili się do powodów o przedstawienie kryteriów, na podstawie których wyliczono stawkę za czynsz z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(Dowód: pismo powodów z dnia 25.06.2012r., k. 83)

W odpowiedzi powodowie poinformowali, iż zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów uzasadnienie podwyżki nie wymaga wyjaśnienia. Wskazano, iż podwyżka jest uzasadniona m.in. ze względu na konieczność poczynienia inwestycji w kamienicę.

(Dowód: pismo pełnomocnika powodów z 02.07.2012r., k. 84)

Pismem z dnia 30 lipca 2012 r. powodowie działający przez M. H. wypowiedzieli pozwanym umowę najmu przedmiotowego lokalu i wezwali do opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie do 01.09.2012r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano brak uiszczenia zaległych opłat czynszowych i innych opłat eksploatacyjnych wynoszących łącznie 7.925,22 zł.

(Dowód: wypowiedzenie umowy najmu, k. 85)

Pozwani nie uznali wypowiedzenia za skuteczne, wskazując, iż jest ono bezzasadne. W piśmie z dnia 3 sierpnia podniesiono, iż pomimo podejmowanych przez pozwanych prób nie doszło do spotkania w celu ustalenia wysokości należnego czynszu.

(Dowód: pismo pozwanych z 03.08.2012r., k. 86)

Pozwany L. W. (1) zamieszkuje w spornym lokalu od 60 lat tj. od urodzenia podobnie jak jego synowie G. i B., zaś pozwana I. W. od lat 30 – tu.

Kamienica w której zamieszkują pozwani, odkąd istnieje nie była remontowana, a ma ona 112 lat. Z uwagi na powyższe pozwani musieli we własnym zakresie wykonywać prace remontowe również te które obciążają wynajmującego. I tak w roku 1992 wymienili drzwi wejściowe do mieszkania bo stare nie dawały możliwości ubezpieczenia lokalu od ewentualnej kradzieży, przy czym koniecznym było zachowanie warunków architektonicznych całej kamienicy. Dalej wymieniono okna również zachowując parametry architektoniczne. Stare okna były tak zużyte że jedno z nich samowolnie wypadło na zewnątrz. Wymiana okien była bardzo kosztowna albowiem dokonana została na początku lat 90 – tych. Z uwagi na brak zapewnienia przez właściciela budynku regularnych przeglądów kominiarskich pozwani dbając o swoje życie i zdrowie zmienili system ogrzewania na elektryczny a potem gazowy. Wszelkie przeróbki z tym związane opatrzone były zgodą wynajmującego, jednak w całości finansowane przez najemców. We własnym zakresie usuwano także grzyb i pleśń. Wymieniono w całości instalację gazową, elektryczną i wod – kan.

Kamienica z racji nie przeprowadzanych od lat stu remontów jest rudera i zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców. Na klatce schodowej nie ma prądu.

Pozwani prowadzą wspólne gospodarstwo domowe i średnio – miesięczny dochód na jednego członka rodziny to kwota ok. 1370 zł. Pozwany L. W. (2) pracuje poza granicami kraju, I. W. dysponuje statusem osoby bezrobotnej, G. W. jest na studiach doktoranckich a B. studiuje.

Pozwani próbowali negocjować podwyżkę czynszu z przedstawicielem powodów M. H., i wynikiem tych rozmów było zapewnienie że do kwestii podwyżki strony wrócą po przeprowadzonym remoncie w kamienicy, okazało się jednak inaczej.

(dowód: przesłuchanie pozwanej I. W. k. 152)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpatrywanej sprawie bezspornym było, iż powodowie jako właściciele spornego lokalu dysponują czynną legitymacją procesową zaś z punktu widzenia materialno – prawnego ich prawa i obowiązki jako nabywcy nieruchomości wynikają z treści art. 678 § 1 k.c. Poza sporem pozostawał także status pozwanych jako lokatorów . Pozwani utrzymywali jednakże, iż wypowiedzenie wysokości czynszu najmu było bezskuteczne, co czyniło wypowiedzenie umowy najmu pozbawionym podstaw prawnych, nadto żądaniu pozwu przeciwstawili jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

W świetle powyższego dla oceny zasadności podnoszonych roszczeń koniecznym było ustalenie czy w istocie strona powodowa w sposób skuteczny wypowiedziała umowę najmu, w konsekwencji czego wszyscy pozwani utracili uprawnienie do władania lokalem mieszkalnym położonym we W.przy (...) a tym samym czy zasadnym stało się żądanie jego opróżnienia opuszczenia i wydania . Ocena natomiast zasadności żądania w świetle zasad współżycia społecznego była zależna od ustalenia skuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

Niewątpliwym jest, iż materialno – prawną podstawę żądania pozwu stanowi brzmienie art. 222 § 1 k.c. po myśli którego właściciel może żądać od osoby która włada faktycznie jego rzeczą , ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Dla oceny zasadności roszczeń w oparciu o wskazaną regulację prawną konieczne jest więc ustalenie, iż podmiot który faktycznie rzeczą włada nie dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do wykonywania powyższego, co w przedmiotowej sprawie sprowadza się do oceny skuteczności wypowiedzenia pozwanym umowy najmu i stwierdzenia faktycznego władztwa nad sporną rzeczą.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych w sposób niezbity stwierdzić należy , iż strona powoda nie dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

W ocenie Sądu za w pełni chybiony uznać przy tym należało zarzut braku skuteczności dokonania wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na ustaloną wysokość stawki czynszu która wedle pozwanych skutkowałą ustaleniem stawki na poziomie przekraczającym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Zgodnie z treścią przepisu ust. 4 art. 8a Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej : uopl), podwyżka, 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 ust. 4e. Dalej przepis stanowi, iż na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, winien na piśmie przedstawić przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Badając zatem skuteczność podwyżki należało zbadać, czy nie przekroczyła ona wartości odtworzeniowej lokalu, bowiem w przypadku pozytywnych ustaleń tego dotyczących brak pisemnego uzasadnienia podwyżki na żądanie najemcy skutkowałoby jej bezskutecznością.

Z mocy delegacji art. 2 ust. 1 pkt 12 uopl Wojewoda (...) wydał obwieszczenie z dnia 22 marca 2011 r., w którym podano wskaźniki przeliczeniowe kosztów odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 5.034 zł/m² w mieście W.. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosi 101m². Dokonując zatem odpowiednich wyliczeń matematycznych otrzymamy, iż miesięczny czynsz równy 3% wartości odtworzeniowej wynosi 1271,20 zł, natomiast stawka czynszu po wypowiedzeniu w rozpatrywanej sprawie wynosi 1270,58zł. , tym samym nie przekroczyła 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. W konsekwencji brak reakcji strony powodowej na pismo pozwanych wzywające do uzasadnienia podwyżki nie skutkowało nieważnością dokonanego wypowiedzenia.

Powodowie dochowali wszelkich formalnych warunków wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, zachowując formę pisemną (art. 8a ust 3 Uopl) i skutecznie doręczając oświadczenie woli w tym przedmiocie stronie pozwanej, co było okolicznością bezsporną.

W ocenie Sądu skuteczności rozwiązania stosunku najmu nie można także upatrywać w brzmieniu art. 8a ust. 5 Uopl, po myśli którego w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu lokator może 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 tj. 3 miesiące. W przedmiotowej sprawie powodowie dokonali wypowiedzenia wysokości czynszu w sposób zgodny z ustawą, zatem ewentualna pisemna odmowa przyjęcia podwyżki skutkowałaby rozwiązaniem stosunku prawnego łączącego strony z końcem okresu wypowiedzenia. Pozwani dokonali takiej odmowy, co potwierdziła pozwana I. W., jednakże odmowa ta nie skutkowałą rozwiązaniem stosunku najmu a to wobec faktu uchybienia zakreślonemu ustawą 2- miesięcznemu terminowi na dokonanie tej czynności prawnej. Odmowa przyjęcia podwyżki doręczona została bowiem pełnomocnikowi powodów dopiero w dniu 30 sierpnia 2011 r. Natomiast wypowiedzenie czynszu nastąpiło pismem z dnia 14.06.2011 r. doręczonym w dniu 16.06.2011r. Pozwani zatem uchybili terminowi do skutecznej odmowy przyjęcia podwyżki. W konsekwencji powyższych ustaleń wysokość czynszu została przez powodów skutecznie wypowiedziana a odmowa nie skutkowałą rozwiązaniem stosunku najmu.

Przechodząc zatem do wskazanej przez powodów podstawy prawnej wypowiedzenia i rozwiązania stosunku najmu podnieść należy iż i ta okazała się w ustalonym stanie faktycznym bezskuteczna w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 uopl jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przepis art. 11 ust.2 pkt 2 stanowi zaś, iż nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie jest zatem pozostawanie przez najemcę, w chwili złożenia przez wynajmującego oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy, w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności, i wreszcie wypowiedzenie winno być dokonane na piśmie z podaniem przyczyny go uzasadniającej.

W przedmiotowej sprawie niewątpliwie, wobec skutecznego wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, pozwani zalegali z opłatami za korzystanie z lokalu. Opłacali bowiem czynsz w stawce regulowanej wedle poprzednio ustalonej wysokości, tym samym w dacie wypowiedzenia umowy najmu co jest okolicznością bezsporną zalegali z należnościami czynszowymi za co najmniej 3 pełne okresy płatności .

Dalszą przesłanką warunkującą skuteczność wypowiedzenia umowy najmu na wskazanej powyżej podstawie prawnej jest uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenie dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Temuż obowiązkowi zdaniem orzekającego Sądu powodowie nie uczynili zadość. O ile bowiem wezwali do zapłaty w terminie miesięcznym, o tyle wypowiedzenie umowy najmu nie było poprzedzone uprzedzeniem na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. W zakresie obowiązków wynajmującego i realizacji jego praw dotyczących rozwiązania stosunku najmu ustawodawca jest konsekwentny i kategoryczny. Najemca nie może zostać li tylko wezwany do zapłaty miało to miejsce w przedmiotowej sprawie, lecz wynajmujący winien mu uświadomić iż brak tej zapłaty skutkować będzie wypowiedzeniem stosunku najmu. Wszystkie te czynności winny być dokonane w formie pisemnej i brak jednego z jej elementów skutkuje nieważnością dokonanego oświadczenia woli w tym przypadku wypowiedzenia umowy najmu.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż wypowiedzenie dokonane przez powodów nie poprzedzone uprzedzeniem na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego, pozostaje w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i jako takie nie wywołuje skutków prawnych.

Przedstawiona powyżej argumentacja prawna rozstrzygnięcia czyniła zbędnym ocenę zasadności żądania w świetle zasad współżycia społecznego, mimo poczynionych w tym przedmiocie ustaleń faktycznych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie przegrali sprawę w całości a zatem to na nich ciążył obowiązek zwrotu przeciwnikowi poniesionych kosztów. Na koszty poniesione przez pozwanych złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120 zł oraz opłata skarbową w kwocie 17 zł.