

Sygn. akt **III C 368/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Artur Mączyński
Protokolant:	Stażysta Angelika Więckowska

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2018 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy al. (...) II nr 16 w S.

o ustalenie

I. oddala powództwa w całości;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.200 (jednego tysiąca dwustu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zwraca powódce kwotę 800 (osiemset) złotych.

Sygn. akt III C 368/15

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o ustalenie, że dokonana w dniu 2 października 2014 roku podwyżka czynszu najmu lokalu powstałego w wyniku zaadoptowania poddasza (strychu), położonego w budynku nr (...) przy al. (...) II w S., oznaczonego numerem 8e jest niezasadna. Nadto, wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kwoty kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Strona powodowa argumentowała, że jest najemcą samodzielnego lokalu mieszkalnego niebędącego przedmiotem odrębnej własności w budynku nr (...) przy al. (...) II w S., oznaczonego numerem 8e, który powstał w wyniku adaptacji poddasza (strychu). Pismem z dnia 29 września 2014 roku, doręczonym powódce 2.10.2014r., pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W wyniku tej zmiany, ma nastąpić wzrost czynszu stawki dotychczasowej 2,35 zł/m² na stawkę 10 zł/m², czyli o ponad 400%. Tym samym, powódka ma płacić kwotę 958,48 zł zamiast dotychczasowej 285,45 zł. W ocenie powódka to wypowiedzenie czynszu było niezasadne, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz przekracza próg 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy al. (...) II 16 w S. w swej odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Strona pozwana zaprzeczając wszystkim nieprzyznanym okolicznościom wskazała, że uzyskała opinię rzeczoznawcy majątkowego w przedmiocie wartości odtworzeniowej wynajmowanego powódce lokalu, która potwierdza okoliczność nieprzekroczenia poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku uchwalonej podwyżki. Pozwana dodała, że przysługuje jej prawo do podwyższenia czynszu najmu i w żadnej mierze nie można jej przypisać działania naruszającego zasady współżycia społecznego. W ocenie pozwanej jedynym motywem podwyższenia stawek było urealnienie ich do cen rynkowych.

Pismem z dnia 1 czerwca 2016 r. (k. 215) strona powodowa zmieniła powództwo w ten sposób, że wniosła o ustalenie, iż dokonana w dniu 2 października 2014 roku podwyżka czynszu najmu lokalu powstałego w wyniku zaadoptowania poddasza (strychu), położonego w budynku nr (...) przy al. (...) II w S., oznaczonego numerem 8e jest niezasadna, zaś ewentualnie o ustalenie, że złożone powódce oświadczenie o wypowiedzeniu jej dotychczasowej wysokości czynszu najmu zawarte w piśmie z 29.09.2014r. jest nieważne.

Strona pozwana argumentowała, że nieważność oświadczenia wynika stąd, że jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, co z kolei jest uzasadnione okolicznościami przytoczonymi w pozwie a związanymi wykupem lokalu.

Na rozprawie w dniu 7.06.2016r. (k. 217) strona pozwana wniosła również o oddalenie powództwa ewentualnego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy al. (...) II 16 w S. sprawuje zarząd nieruchomością wspólnot, w skład której wchodzi lokal mieszkalny oznaczony nr 8e.

Powódka jest najemcą samodzielnego lokalu mieszkalnego niebędącego przedmiotem odrębnej własności w budynku nr (...) przy al. (...) II w S., oznaczonego numerem 8e, który powstał w wyniku adaptacji poddasza (strychu).

Bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny – k. 36-43; umowa najmu – k. 44-52; dokumentacja budowlana – k. 53-119; zaświadczenie z 27.09.2011 – k. 108.

Przedmiotowy lokal spełnia wymagania samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokalu.

Pozwana miała zaległości w opłatach czynszowych. Z uwagi na brak pieniędzy powódka wносиła o przesunięcie terminu na przeniesienie własności lokalu, na co pozwana wyraziła zgodę. Członkowie pozwanej wspólnoty mieli wyrozumiałość co do trudnej sytuacji finansowej powódki i byli skłonni poczekać, aż powódka uzbiera wymaganą kwotę. Jednakże powódka nie składała już później wniosku o wykupienie lokalu.

Pozwana od wielu lat nie ponosi opłat za korzystanie z lokalu. W okresie od 2010 do 2014 roku powódka nie uiszczała żadnych opłat.

Powódka nie dostarczyła pozwanej wspólnotie dokumentacji dotyczącej adaptacji strychu.

Dowód: zeznania świadka M. M. – k. 184

zeznania świadka G. C. – k. 208-209,

zeznania świadka P. S. – k. 218-219,

dokumentacja budowlana – k. 53-119,

zaświadczenie z 27.09.2011 – k. 108.

Pismem z dnia 29 września 2014 roku, doręczonym powódce 2.10.2014r., pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Jednocześnie poinformowano, że po upływie wskazanego terminu czynsz najmu będzie wynosił 10 zł/m², tj. 879,80 zł zgodnie z uchwałą nr 2/2014 z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustalenie czynszu dla lokatorów lokai powstałych w wyniku adaptacji strychu.

Nadto wyjaśniono, że przedmiotowa podwyżka czynszu nie przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej wynajmowanego lokalu, co zostało stwierdzone w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego Z. G. z dnia 15.09.2014r.

Wcześniej powódka uiszczała czynsz w wysokości 285,43 zł.

Dowód: zeznania świadka P. S. – k. 218-219,

uchwała nr 2/2014 – k. 145,

opinia dotycząca ustalenia wartości odtworzeniowej lokalu – k. 146-147,

wypowiedzenie wysokości czynszu wraz z potwierdzeniem nadania – k. 32-33,

zawiadomienia o wysokości zaliczki – k. 34-35,

uchwała nr 4/10 – k. 43.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwa podlegały oddaleniu, jako bezzasadne.

Żądanie pozwu zostało wywiedzione w oparciu o dyspozycję art. 189 k.p.c., na co wskazuje również argumentacja zawarta w uzasadnieniu pozwu.

Przesłankami zasadności powództwa o ustalenie są żądanie ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa oraz posiadanie interesu prawnego w takim ustaleniu. Rozważając zagadnienie interesu prawnego należy mieć na uwadze to, iż pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej (por. wyrok SN z 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, niepubl.). Nie ma interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych.

Zasadniczo powód nie miałby interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu, o ile mógłby wystąpić przeciwko pozwanej z powództwem, w którym zgłoszone zostaną roszczenia dalej idące – zmierzające do zasądzenia świadczenia, nakazania określonego zachowania etc.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje wówczas, gdy ma miejsce niepewność co do prawa lub stosunku prawnego pomiędzy stronami procesu. Niepewności tej nie można jednak traktować bez oderwania od konkretnych okoliczności, które pozwalają ocenić tę niepewność, jako stanowiącą realne zagrożenie dla sfery prawnej osoby zainteresowanej, a nie tylko zagrożenie teoretyczne. Inaczej należałoby przyjąć, że powód zawsze ma interes prawny bez potrzeby wykazywania konkretnie istniejącego zagrożenia. Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności oraz stabilności tej sytuacji. Interes prawny istnieje, gdy żądanie ustalenia ma znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z takim powództwem. Interes prawny w ustaleniu może mieć także taki podmiot, na którego prawa lub obowiązki w jakimś zakresie – rozumianym szeroko – może wpłynąć istnienie lub nieistnienie prawa przysługującego

innym podmiotom lub stosunku prawnego łączącego inne podmioty. Musi mieć on jednakże charakter rzeczywisty, a nie wyłącznie potencjalny i nie może być rozumiany subiektywnie, tj. według odczucia powoda, ale obiektywnie, tj. na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Nie należy go ponadto utożsamiać z interesem jedynie ekonomicznym (por. wyrok SN z dnia 28 listopada 2002 r., sygn. akt II CKN1047/00, wyrok SN z dnia 4 października 2001 r., sygn. akt I CKN 425/00, niepubl. oraz wyrok SN z dnia 20 grudnia 1979 r., sygn. akt III PR 78/79; OSPiKA 1980, nr 11, poz. 196).

Na podstawie okoliczności przytoczonych w pozwie oraz zgromadzonych w aktach sprawy dowodów należy uznać, że są podstawy do przyjęcia, że powódka posiadała interes prawny w uzyskaniu ochrony żądania o ustalenie, że dokonana w dniu 2 października 2014 roku podwyżka czynszu najmu lokalu powstałego w wyniku zaadoptowania poddasza (strychu), położonego w budynku nr (...) przy al. (...) II w S., oznaczonego numerem 8e jest niezasadna, oraz ewentualnie o ustalenie, że złożone powódce oświadczenie o wypowiedzeniu jej dotychczasowej wysokości czynszu najmu zawarte w piśmie z 29.09.2014r. jest nieważne.

Jednakże powództwa te okazały się być bezzasadne, gdyż pozwana prawidłowo skorzystała z uprawnienia do podwyższenia czynszu.

Od razu trzeba zaznaczyć, że nie było sporne to, iż strony procesu łączy umowna najmu. Obie strony zgodnie tak twierdziły. Poza tym, wynikało to ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Pomimo tego, bezzasadne było żądanie ustalenia, że dokonana w dniu 2 października 2014 roku podwyżka czynszu najmu lokalu powstałego w wyniku zaadoptowania poddasza (strychu), położonego w budynku nr (...) przy al. (...) II w S., oznaczonego numerem 8e jest niezasadna. Nie miała racji powódka, która upatrywała niezasadności tej podwyżki w tym, że była ona wygórowana na tyle, że przekracza próg 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów [...]: „1. właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. 2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. 3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. 4. 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. 9 ust. 8 przywołanej ustawy „Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego”.

W ocenie Sądu Rejonowego spełnione zostały przesłanki przewidziane w tym przepisie. Wypowiedzenie nastąpiło na piśmie po uprzednio podjętej uchwale z wymaganym terminem wypowiedzenia. Co więcej, podwyżka nie przekroczyła poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Pozwana zanim wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu uzyskała wymaganą opinię rzeczoznawcy, z której wynika, że wartość odtworzeniowa lokalu wynosi 359838 zł. Granica 3% wartości odtworzeniowej dla lokalu wynosi zatem 10795,14 zł. Roczny czynsz najmu – po dokonanych wypowiedzeniach – kształtuje się na poziomie 10557,60 zł.

W tym miejscu trzeba zauważyć, że to na powódce spoczywał obowiązek – po myśli art. 6 k.c. – wykazania zasadności pozwu. Oznacza to, że powódka powinna udowodnić, że ustalony czynsz przewyższa wskazany wyżej poziom. Tak się jednak nie stało. Brak jest jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, że podwyższenie było niezasadne. Po pierwsze, strona pozwana nie wniosła dowodu z opinii biegłej sądowej celem ustalenia, że podwyżka przewyższała ustawowy poziom. Po drugie, choć został zawnioskowany i dopuszczony dowód z opinii biegłej sądowej celem ustalenia czy nowy czynsz zapewnia pozwanej zysk wyższy, niż godziny, to jednak dowód ten nie mógł być przeprowadzony, gdyż powódka – pomimo próśb i wezwań – nie udostępniła lokalu biegłej. Sąd zwrócił się do

pełnomocnika powódki, aby ustosunkował się do odmowy udostępnienia lokalu. Nie było jednak żadnej reakcji. Z tego względu, biegły zrezygnował z wydania opinii, zaś Sąd ostatecznie oddalił ten wniosek dowodowy, co obciąża wyłącznie powódkę. Nie można zatem było uznać, że podwyższenie czynszu było niezasadne.

Nie ostał się również drugi z argumentów, tj. uznanie, że podwyższenie było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, co z kolei miało być uzasadnione okolicznościami przytoczonymi w pozwie a związanymi m.in. wykupem mieszkania i nakładami poczynionymi przez powódkę.

Także i w tym wypadku - wbrew dyspozycji art. 6 k.c. – strona powodowa nie udowodniła przytoczonych przez siebie okoliczności, które mogłyby świadczyć o naruszeniu normy art. 5 k.c. Strona powodowa nie udowodniła, aby zostały wykonane przez powódkę wszystkie czynności umożliwiające wykup mieszkania. Z zeznań przesłuchanych świadków M. M., G. C., P. S. – które było spójne, wiarygodne i wzajemni się uzupełniające - wynikało, że pozwana miała zaległości w opłatach czynszowych. Z uwagi na brak pieniędzy powódka sama wносиła o przesunięcie terminu na przeniesienie własności lokalu, na co pozwana wyraziła zgodę. Członkowie pozwanej wspólnoty mieli wyrozumiałość co do trudnej finansowej powódki i byli skłonni poczekać, aż powódka uzbiera wymaganą kwotę. To jednak nie nastąpiło i z zeznań świadków wynika, że powódka nie składała już później wniosku o wykupienie lokalu.

Niezwykłe też istotne jest to, że pozwana od wielu lat nie ponosi opłat za korzystanie z lokalu. Było tak już zanim doszło do podwyższenia czynszu. W okresie od 2010 do 2014 roku powódka nie uiściła żadnych opłat. W ocenie Sądu Rejonowego są to bardzo poważne uchybienia. Można stwierdzić, że to powódka naruszyła zasady współzycia społecznego, skoro nie spełnia podstawowego obowiązku, jaki spoczywa na najemcy. Ponadto, nie może powoływać się na naruszenie zasad współzycia społecznego ten, kto sam te zasady narusza. Tak jest w niniejszej sprawie. Poza tym, brak jest dowodów na to, że powódka dostarczyła pozwanej komplet dokumentacji dotyczącej adaptacji strychu.

Z tych samych względów bezzasadne było żądanie ewentualne o ustalenie, że złożone powódce oświadczenie o wypowiedzeniu jej dotychczasowej wysokości czynszu najmu zawarte w piśmie z 29.09.2014r. jest nieważne, skoro owa nieważność była przez stronę powodową uzasadniana tym, że doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego przez to, że nie doszło do wykupu lokalu.

W tym miejscu trzeba zauważyć, że pomimo wniosku, nie można było przeprowadzić dowodu z przesłuchania powódki, która – pomimo wezwań – nie stawiała się na rozprawy. W takiej sytuacji nie sposób dać wiary twierdzeniom pozwu, skoro powódka ani nie stawiała się na przesłuchanie, ani też nie uzasadniła swojej nieobecności.

Z tych względów należało orzec, jak w pkt. I. wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Skoro powódka przegrała proces w całości, to powinna zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 1200 zł poniesionej na koszty reprezentacji.

W pkt. III. wyroku Sąd zwrócić powódce niewykorzystaną zaliczkę na bieglego po myśli art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach w całości.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować sporządzenie uzasadnienia.
2. Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi powódki.
3. Akta przedłożyć z pismami lub za 30 dni Pani Przewodniczącej.

Dn. 30.3.2018