

*Sygn. akt I C 3008/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 15 marca 2018 roku**

**Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Balcerczyk

Protokolant: Marta Florczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2018 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

przeciwko **A. W.**

**przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Zgierzu D. S.**

o ustalenie

1. ustala, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Z. przy ulicy (...) dokonana przez A. W. wypowiedzeniem z dnia 18 września 2017 roku, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku ustalająca wysokość czynszu na kwotę 1.098 (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt osiem) złotych i wypowiedzeniem z dnia 21 września 2017 roku, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku ustalająca wysokość czynszu na kwotę 1.100 (jeden tysiąc sto) złotych jest niezasadna;
2. zasądza od A. W. na rzecz P. K. kwotę 738 (siedemset trzydzieści osiem) złotych w tym należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu przez r. pr. M. I.;
3. nakazuje pobrać od A. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 165 (sto sześćdziesiąt pięć) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

*Sygn. akt I C 3008/17*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 października 2017 roku, skierowanym przeciwko A. W., powód P. K. wniósł o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) dokonana pismem z dnia 18 września 2017 roku z kwoty 261,40 złotych do kwoty 1.098 złotych jest niezasadna w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto powód wniósł o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(pozew - k. 2-3v.)

Pismem z dnia 30 października 2017 roku powód wniósł o zabezpieczenie powództwa na czas toczącego się postępowania poprzez unormowanie praw i obowiązków stron w ten sposób, że powód ma obowiązek uiszczać czynsz za zajmowany lokal w dotychczasowej wysokości.

(wniosek – k. 21)

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2017 roku Sąd oddalił wniosek powoda

w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia.

(postanowienie – k. 22-22v)

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2017 roku Sąd ustanowił dla powoda pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego.

(postanowienie – k. 23)

Pismem z dnia 12 grudnia 2017 roku Prokurator Prokuratury Rejonowej w Zgierzu zgłosił swój udział w sprawie.

(pismo – k. 25)

W piśmie, które wpłynęło do Sądu w dniu 28 lutego 2018 roku, A. W. oświadczyła, że uznaje powództwo w całości. Jednocześnie pozwana wniosła o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, bowiem powód przed wytoczeniem powództwa nie podjął żadnej czynności w celu pozasądowego rozwiązania sporu i nie odpowiedział na pisma pozwanej składane przed wypowiedzeniem wysokości czynszu.

(pismo procesowe pozwanej – k. 32)

Na rozprawie w dniu 15 marca 2018 roku pełnomocnik powoda sprecyzował żądanie pozwu wskazując, podwyżka dokonana pismem zarówno z 18 i 21 września jest niezasadna. Wniósł o nieuwzględnienie wniosku pozwanej o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Nadto oświadczył, że koszty pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu nie zostały uiszczone w całości, ani w części i wniósł o ich zasądzenie.

(protokół z rozprawy – k. 36)

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

P. K. jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Z., przy ul. (...). Powód tytułem opłat uiszczał kwotę 416,45 złotych, w tym 261,40 złotych czynszu, a reszta to opłaty za media.

(okoliczność bezsporna, a nadto kserokopia umowy najmu – k. 16-k. 19v, informacja o miesięcznych opłatach – k. 9)

Pismem z dnia 18 września 2017 roku A. W. powiadomiła P. K., iż jest nowym właścicielem budynku przy ul. (...) i wezwała go do uiszczania opłat za korzystanie z lokalu na jej rachunek bankowy. Dodała, iż wypowiada dotychczasową stawkę czynszu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca i ustala nową stawkę czynszu na 1.098 złotych miesięcznie, która będzie obowiązywała od 1 stycznia 2018 roku, a do tego opłaty za wszelkie media.

(okoliczność bezsporna, a nadto kserokopia pisma – k. 11-k. 11v.)

Pismem z dnia 21 września 2017 roku A. W. wypowiedziała P. K. dotychczasową wysokość czynszu, ze skutkiem na koniec miesiąca, lecz nie wcześniej niż za 6 miesięcy od wejścia w życie poprzedniej podwyżki, ustalając nową stawkę na 1.100 złotych miesięcznie (plus opłaty za wszystkie media), która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2018 roku. W piśmie pozwana wskazała, że przyczyną podwyższenia czynszu jest nieuzyskiwanie przez właściciela przychodów z czynszu i opłat umożliwiających pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i osiągnięcie godziwego zysku. Ponadto, przedstawiła kalkulację podwyżki.

(okoliczność bezsporna, a nadto kserokopia pisma – k. 12-13)

Powód oraz inni najemcy, którym pozwana również podwyższyła czynsz, wielokrotnie próbowali kontaktować się z pozwaną w sprawie tej podwyżki, wysyłali pisma, telefonowali. Połączenia telefoniczne były przez pozwaną ignorowane. Powód nie otrzymał od pozwanej żadnej odpowiedzi.

(okoliczność bezsporna)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami bezsporny w zakresie samej podwyżki czynszu, zaś ustalenia odnośnie podejmowanej przez powoda próby polubownego załatwienia sporu Sąd poczynił w oparciu o fakt, iż podwyżka czynszu w kilku lokalach (...), których właścicielką stała się pozwana, wzbudziła duże zainteresowanie lokalnych mediów (które także podejmowały próby kontaktu z pozwaną celem ustalenia motywów jej działania – w obronie mieszkańców), a także władz samorządowych (które z uwagi na postawę samej pozwanej aktywnie włączyły się w pomoc lokatorom), więc również z doniesień mediów i innych tożsamyh spraw wytoczonych przez pozostałych lokatorów Sądowi wiadome jest, że nie tylko powód, ale również inni lokatorzy podejmowali liczne próby polubownego załatwienia sprawy, lecz postawa pozwanej skutecznie im to uniemożliwiła.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Stosunek prawny łączący strony podlega reżimowi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 z zm.). Powód jest bowiem lokatorem

w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy, który przez lokatora rozumie najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, jako mające charakter szczególny, wyłączają stosowanie tych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących umowy najmu lokalu, które są z nimi sprzeczne.

Powód wniósł pozew w terminie określonym w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast pozwana – wbrew treści art. 8a ust. 5 pkt 2 przywołanej wyżej ustawy nie tylko nie udowodniła zasadności, ale pośrednio przyznała, że podwyżka czynszu nie była zasadna uznając powództwo w całości.

W pierwszym rzędzie podkreślić należy, że zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c., sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie takie jest sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznanie powództwa jest zatem aktem dyspozycyjności pozwanego, który uznaje nie tylko samo żądanie powoda, ale i przytoczone przez stronę powodową okoliczności faktyczne, godząc się tym samym na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 grudnia 2012 roku, sygn. akt I ACa 1061/12, LEX nr 1280314). Innymi słowy poprzez uznanie powództwa pozwany uznaje nie tylko samo żądanie powoda, ale też przytoczone przez niego okoliczności faktyczne, a kryteria kontroli sądu w takiej sytuacji odnoszą się jedynie do skutków prawnego uznania, a nie do okoliczności faktycznych sprawy. Jeżeli

w razie uznania powództwa przez stronę pozwaną sąd uzna, iż przedmiotowa czynność procesowa nie jest sprzeczna z prawem, zasadami współzycia społecznego lub zmierza do obejścia prawa, to obowiązany jest wydać wyrok zgodny z uznaniem powództwa,

z pominięciem postępowania dowodowego w zakresie okoliczności objętych uznaniem, bowiem uznanie powództwa w rozumieniu art. 213 § 2 k.p.c. zakłada stwierdzenie istnienia dochodzonego roszczenia, a tym samym wystąpienie wszystkich przesłanek kreujących jego byt prawny.

Wobec uznania powództwa przez A. W., Sąd uwzględnił powództwo w całości ustalając, że dokonana przez pozwaną pismem z dnia 21 oraz 18 września 2017 roku podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Z. przy ul. (...) była niezasadna.

Należy także nadmienić, iż Sąd uznał za całkowicie bezzasadny wniosek pozwanej o zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Przede wszystkim, pozwana przegrała proces w całości. W takiej sytuacji źródłem żądania zwrotu kosztów procesu z jej strony mógłby być jedynie art. 101 k.p.c., który stanowi, iż zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu.

O ile w niniejszej sprawie spełniona była przesłanka uznana pozwu przez pozwaną, to nie można przyjąć, aby nie dała ona powodu do wytoczenia sprawy.

W świetle zgromadzonych dowodów należało uznać, iż wbrew twierdzeniom A. W. powód podejmował czynności w celu pozasądowego rozwiązania sporu m.in. nawiązując próby kontaktu telefonicznego. Warto przy tym wskazać, iż także lokalne media podejmowały próby kontaktu z pozwaną celem ustalenia motywów jej działania, które to próby okazały się jednak bezskuteczne. Pomimo znacznego medialnego zainteresowania, oraz fali pozwów ze strony mieszkańców osiedla przy ul. (...) w Z. pozwana nie podjęła żadnych działań, aby ich falę zahamować. Ponadto, pozwana w niniejszym procesie nie korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, a co za tym idzie bez podstaw był wniosek o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Nie poniosła także innych kosztów tego postępowania.

Jednocześnie, wobec przegrania procesu przez pozwaną w całości na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 738 złotych tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce przez adwokata z urzędu – ustaloną na podstawie § 8 pkt 3 z zw. z § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu oraz na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2015 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 623 ze zm.) nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 165 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, obliczonej od wartości przedmiotu sporu.