

Sygn. akt I C 2969/17

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 **K. G.**

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 7 września 2017 roku, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku ustalająca wysokość czynszu na kwotę 1.946 (jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści sześć) złotych i wypowiedzeniem z dnia 21 września 2017 roku, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku ustalająca wysokość czynszu na kwotę 2.027 (dwa tysiące dwadzieścia siedem) złotych jest niezasadna;
2. zasądza od A. W. na rzecz K. G. kwotę 1.476 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych w tym należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu przez adv. S. J.;
3. nakazuje pobrać od A. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 292 (dwieście dziewięćdziesiąt dwa) złote tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 2969/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 października 2017 roku, skierowanym przeciwko A. W., powódka K. G. wniosła o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) dokonana pismem z dnia 7 września 2017 roku do kwoty 1.946 złotych jest niezasadna w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ponadto powódka wniosła o zwolnienie jej od kosztów sądowych w niniejszej sprawie i ustanowienie dla niej pełnomocnika z urzędu.

(pozew - k. 2-3v.)

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2018 roku Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych w niniejszej sprawie w całości.

(postanowienie – k. 34)

Postanowieniem z dnia 16 lutego 2018 roku Sąd ustanowił dla powódki pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata.

(postanowienie – k. 38)

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

(pismo – k. 33)

W piśmie, które wpłynęło do Sądu w dniu 5 lutego 2018 roku, A. W. oświadczyła, że uznaje powództwo w całości. Jednocześnie pozwana wniosła o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, bowiem powódka przed wytoczeniem powództwa nie podjęła żadnej czynności w celu pozasądowego rozwiązania sporu i nie odpowiedziała na pisma pozwanej składane przed wypowiedzeniem wysokości czynszu.

(pismo procesowe pozwanej – k. 36)

Na rozprawie w dniu 15 marca 2018 roku pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu wskazując, iż domaga się ustalenia, iż podwyżka dokonana pismem zarówno z 7 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. 43)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

K. G. jest najemczynią lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Z., przy ul. (...). Powódka tytułem opłat za najem uiszczała kwotę 787,35złoty, w tym 480,00 złotych czynszu, a reszta to opłaty za media.

(okoliczność bezsporna, a nadto kserokopia umowy najmu – k. 14 – k. 21, k. 22-23, informacja o miesięcznych opłatach – k. 26; zeznania K. G. – k.44 [00:04:22 – 00:08:51])

Pismem z dnia 7 września 2017 roku A. W. powiadomiła K. G., iż jest nowym właścicielem budynku przy ul. (...) i wezwała ją do uiszczania opłat za korzystanie z lokalu na jej rachunek bankowy. Nadto poinformowała, iż pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszystkich sprawach związanych z nieruchomością udzieliła swojemu mężowi B. W.. Dodała, iż wypowiada dotychczasową stawkę czynszu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca i ustala nową stawkę czynszu na 1.946 złotych miesięcznie, która będzie obowiązywała od 1 stycznia 2018 roku, a do tego opłaty za wszelkie media.

(okoliczność bezsporna, a nadto kserokopia pisma – k. 27-k. 32)

Pismem z dnia 21 września 2017 roku A. W. wypowiedziała K. G. 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 2.027 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 niezyskiwanie 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. 24 – k.25)

Powódka 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. Powódka nie otrzymała od pozwanej żadnej odpowiedzi.

(zeznania K. G. – k.44 [00:04:22 – 00:08:51])

K. G. ma 82 lat, utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.589,76 złotych.

(zeznania K. G. – k.44 [00:04:22 – 00:08:51], kopia decyzji ZUS o wymiarze emerytury – k. 11)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami bezsporny w zakresie samej podwyżki czynszu, zaś ustalenia odnośnie podejmowanej przez powódkę próby polubownego załatwienia sporu Sąd poczynił nie tylko na podstawie zeznań powódki, ale również 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 powódka, 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.). Powódka 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.

Powódka wniosła 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 współżycia 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 współżycia 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 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. powódka podejmowała 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 przez pozwaną procesu w całości na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.476 złotych tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce przez adwokata z urzędu – ustaloną na podstawie § 8 pkt 4 z zw. z § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata 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 292 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, obliczonej od wartości przedmiotu sporu, tj. od której uiszczenia powódka była zwolniona.