Sygn. akt I C 3026/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 roku

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

Przewodnicząca: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Patrycja Łuczak

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2018 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa ***J. J.***

przeciwko ***A. W.***

z udziałem ***Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Zgierzu M. P.***

o ustalenie

1. ustala, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Z. przy ulicy (...) dokonana przez A. W. wypowiedzeniem z dnia 21 września 2017 roku, ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2018 roku jest niezasadna;

2. zasądza od A. W. na rzecz J. J. kwotę 738,00 (siedemset trzydzieści osiem) złotych, w tym należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu przez adwokata M. K. (1);

3. nakazuje pobrać od A. W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 241,00 (dwieście czterdzieści jeden) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

Sygn. akt I C 3026/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 października 2017 roku, skierowanym przeciwko A. W., powódka J. J. wniosła o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) dokonana pismem z dnia pismem z dnia 21 września 2017 roku z kwoty 639,99 złotych do kwoty 1.601 złotych jest niezasadna w świetle ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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. 2-6)

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

(wniosek – k. 35)

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2017 roku Sąd oddalił wniosek powódki

w przedmiocie zabezpieczenia roszczenia.

(postanowienie – k. 37-37v)

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2017 roku Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych w niniejszej sprawie w całości i ustanowił dla niej pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie – k. 38)

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

(pismo – k. 39)

W piśmie, które wpłynęło do Sądu w dniu 18 grudnia 2017 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. 40)

20 stycznia 2018 roku wpłynęło kolejne pismo pozwanej z uznaniem powództwa.

(pismo procesowe pozwanej – k. 43)

Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 roku pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu wskazując, że pozew dotyczy lokalu oznaczonego numerem (...) przy
ul. (...), a wartość przedmiotu sporu wynosi 4.803,00 zł. Dodał, iż powództwo dotyczy podwyżki z 21 września 2017 roku do kwoty 1.601 złotych. Wniósł o nie uwzględnienie wniosku pozwanej o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu na podstawie
art. 101 k.p.c. Nadto oświadczył, że koszty pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu nie zostały uiszczone w całości, ani w części. Prokurator przyłączył się do stanowiska pełnomocnika powódki. Pełnomocnik powódki M. K. (2) przyłączyła się
do stanowiska profesjonalnego pełnomocnika powódki.

(protokół z rozprawy – k. 49-50)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. J. jest najemczynią lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Z., przy ul. (...). Powódka tytułem opłat za najem uiszczała kwotę 639,99 złotych,
w tym 378,30 złotych czynszu, a reszta to opłaty za media.

(okoliczność bezsporna, a nadto kserokopia umowy najmu – k. 22-25, k. 31-34, informacja
o miesięcznych opłatach – k. 18; zeznania M. K. (2) – k. 49v; 00:09:38 – 00:15:14)

Pismem z dnia 7 września 2017 roku A. W. powiadomiła J. J., 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 1.537 złotych miesięcznie, która będzie obowiązywała od 1 stycznia 2017 roku, a do tego opłaty za wszelkie media.

(okoliczność bezsporna, a nadto kserokopia pisma – k. 13-15v)

Pismem z dnia 21 września 2017 roku A. W. wypowiedziała J. J. 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 1.601 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. 17-17v.)

Pismem z dnia 19 października 2017 roku pozwana określiła ostateczną, nową stawkę czynszu w wysokości 1.537 złotych miesięcznie.

(kserokopia pisma – k. 16, zeznania świadka M. K. (2) – k. 49v; 00:15:14-00:15:53)

Powódka, jej córka oraz inni najemcy, którym pozwana również podwyższyła czynsz, wielokrotnie próbowali kontaktować się z pozwaną w sprawie tej podwyżki, wysyłali pisma, telefonowali. A. W. zawsze odsyłała ich do swojego męża, będącego jej pełnomocnikiem, jednakże ten nie miał dla nich czasu. Połączenie telefoniczne były przez pozwaną ignorowane.

(zeznania M. K. (2) – k. 49v; 00:09:38 – 00:15:14)

J. J. ma 89 lat, utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.230 złotych.

(kopia zeznania podatkowego – k. 19-19v, kopa decyzji (...) o wymiarze emerytury
– k. 20-21v)

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 zgierskich, 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 tożsamych 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. Potwierdziły
to również zeznania świadka M. K. (2) będącej córką powódki, która podjęła
w imieniu matki próby kontaktu z pozwaną i jej mężem, lecz okazały się one bezskutecznie.

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 wprost 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. 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. 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 poczynionych przez Sąd ustaleń odnośnie podejmowanych prób polubownego załatwienia sporu przez powódkę, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki 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 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku
w sprawie ponoszenie 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 241 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, obliczonej od sprecyzowanej
na terminie rozprawy w dniu 31 stycznia 2018 roku wartości przedmiotu sporu, tj. 4.803 złote, od której uiszczenia powódka była zwolniona.