

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący - SSR Magdalena Głogowska

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2016 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K., J. J., M. B., A. S., J. N., I. O., L. T. (1), H. K.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o ustalenie, że podwyżka czynszu była niezasadna

I. oddała powództwo;

II. obciąża powodów kosztami procesu w częściach równych ustalając, że powodowie mają obowiązek zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu i pozostawia szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu;

III. obciąża powodów w częściach równych obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci utraconego zarobku świadka J. K., stanowiącego wydatki tymczasowo wykładane przez Skarb Państwa, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Uzasadnienie w postępowaniu zwykłym

Powodowie A. K., J. J., M. B., A. S., J. N., I. O., L. T. (1) i H. K., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, pozwem złożonym w dniu 22 czerwca 2015 roku wnieśli o ustalenie, że dokonana przez pozwaną (...) S.A. z siedzibą w W. pismem z dnia 19 lutego 2015 r. oraz z ostrożności procesowej także pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. podwyżka czynszu najmu lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...) nr (...) jest wobec każdego powoda niezasadna – na podstawie art. 8 ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

W uzasadnieniu żądania powodowie podnieśli, że pismem z dnia 19 lutego 2015 r. pozwana wypowiedziała powodom wysokość czynszu najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2015 r., a po zmianie przepisów dotyczących wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków wystosowała do powodów pismo datowane na dzień 22 kwietnia 2015 r., które nie zawiera oświadczenia o wypowiedzeniu, a jedynie informuje o zmianie wysokości wskaźnika. Zdaniem powodów, dokonane przez pozwaną pismem datowanym na dzień 19 lutego 2015 r. wypowiedzenie jest niezasadne, albowiem przekracza ustawowo wskazane granice dopuszczalnej podwyżki czynszu.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) S.A. z siedzibą w W., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych. Pozwana wskazała, że pismem z dnia 19 lutego 2015 r. wypowiedziała powodom wysokość czynszu, jednak dokonała tego w zgodzie z obowiązującym wówczas wskaźnikiem przeliczeniowym, natomiast po obniżeniu, w czasie trwającego wypowiedzenia, wysokości przedmiotowego wskaźnika pozwana zmieniła na korzyść najemców proponowaną podwyżkę czynszu, co nie spowodowało bezskuteczności wypowiedzenia z dnia 19 lutego 2015 r.

W piśmie z dnia 18 maja 2016 r. (k. 165-165v) strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko i wniosła o przeprowadzenie dowodów z pisma powodów z dnia 09.03.2015 r., pismo powoda L. T. z dnia 19.03.2015 r. i pisma pozwanej z dnia 18.03.2015 r. na okoliczność kierowania do pozwanej żądań przedstawienia powodom przyczyn podwyżki oraz jej kalkulacji i nie uzyskania stosownego wyjaśnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie A. K., J. J., M. B., A. S., J. N., I. O., L. T. (1) i H. K. są najemcami lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w S. o numerach (...). Wynajmującym jest (...) S.A. z siedzibą w W..

Bezsporne, a nadto dowód: umowy najmu k. 22v-37.

Pismem z dnia 19 lutego 2015 r. na podstawie art. 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozwana (...) S.A. z siedzibą w W. wypowiedziała powodom dotychczasową wysokość czynszu najmu (6 zł za m²) z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 maja 2015 r. wskazując, że od 01.06.2015 r. czynsz najmu będzie ustalony wg stawki 10,28 zł za m² powierzchni użytkowej.

Następnie pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. pozwana poinformowała powodów, że od dnia 01 kwietnia 2015 r. obniżeniu do kwoty 10,27 zł za m² uległa stawka wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszona przez Wojewodę (...) w dniu 27 marca 2015 r., wobec czego z dniem 01.06.2015 r. czynsz najmu ustalony będzie wg nowej stawki, wynoszącej 10,27 zł za 1m² powierzchni użytkowej.

Bezsporne, a nadto dowód: wypowiedzenia k. 19v, 21v, 22, pisma z dnia 22.04.2015 r. k. 19, 20, 20v, 21.

Powodowie zwrócili się pisemnie do pozwanej kwestionując podwyżkę czynszu. Wystosowali do pozwanej w tej kwestii wspólne pismo z dnia 09 marca 2015 r. Pisali w nim, że nie przedstawiono im pełnej kalkulacji kosztów i od lat nie przeprowadzono żadnych inwestycji za wyjątkiem remontu schodów piwnicznych, wymienili stan poszczególnych elementów konstrukcji i instalacji budynku, które nie były remontowane i są w złym stanie.

Nadto pismem z dnia 19 marca 2015 r. L. T. (1) zwracał się bezpośrednio do kierownika wydziału wynajmu powierzchni B. H. wskazując, że odwołuje się od podwyżki czynszu.

Pismem z dnia 18 marca 2015 r. pozwana odpowiadała na odwołanie w sprawie podwyżki czynszu i informowała o obowiązującym wskaźniku przeliczeniowym w kwocie 10,28 zł oraz o podstawach prawnych podwyżki. Jednocześnie podała dane do zarządcy nieruchomości i wskazała, że do tej osoby należy zgłaszać wszelkie usterki, naprawy, bądź remonty.

Dowód: zeznania świadka J. K. k. 182-183, zeznania powodów k. 183-187, wydruk pisma powoda L. T. z dnia 19 marca 2015 r. k. 167v-168v, wydruk pisma lokatorów z dnia 09 marca 2015 r. k. 167, kopia pisma O. z 18 marca 2015 r. k. 169, korespondencja mailowa L. T. (1) k. 38-38v.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na przekroczenie terminu prawa materialnego do jego wytoczenia.

Zgodnie z treścią art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

W myśl przepisu art. 8a ust. 2 powołanej ustawy, termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

Zgodnie z treścią art. 8a ust. 5 tejże ustawy w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może:

- 1) 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, albo
- 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

W niniejszej sprawie było bezspornym, że podwyżka czynszu została dokonana na podstawie art. 8a powołanej ustawy, co wynika wprost z treści wypowiedzenia i na co wskazywały obie strony (choć powódka podnosiła niezasadność podwyżki). Fakt pisemnego wypowiedzenia wysokości czynszu wszystkim powodom, dokonany pismem z dnia 19 lutego 2015 r., również należał do bezspornych.

Jak wynika z powołanych przepisów, termin do wytoczenia powództwa wynosi 2 miesiące od dnia wypowiedzenia.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Na powodach ciążył obowiązek wykazania, że dwumiesięczny termin na wytoczenie powództwa został dotrzymany. To bowiem powodowie wywodzą z tego faktu skutki prawne w postaci zakwestionowania przed sądem zasadności podwyżki czynszu. Ciężar wykazania zasadności podwyżki spoczywa na właścicielu (art. 8a ust. 5 pkt 2 in fine), ale dopiero wtedy, gdy powództwo podlega merytorycznemu badaniu.

Powodowie nie podnosili, aby wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 19 lutego 2015 r. zostało doręczone powodom czy któremukolwiek z nich w dużo późniejszym terminie w stosunku do daty, jaką pismo zostało opatrzone.

Przeciwnie, powodowie naprowadzili okoliczności składając stosowne wnioski dowodowe, z których wynika ponad wszelką wątpliwość, że w marcu 2015 r. wypowiedzenie było już powodom doręczone, albowiem właśnie w marcu 2015 r. powodowie „odwoływali się” od dokonanej podwyżki wystosowując wspólne pismo do pozwanej, jak również w marcu 2015 r. pismo do osoby zajmującej się wynajmem lokali złożył w tej kwestii J. T.. Wprawdzie powodowie załączyli jedynie wydruki z treścią tych pism oraz prawdopodobnie niekompletne pismo O. z dnia 18 marca 2015 r. stanowiące odpowiedź na odwołanie powodów, a zatem niespełniające procesowych rygorów dokumentów prywatnych, to jednak treść zeznań świadka zawnioskowanego przez powodów oraz zeznania samych powodów korespondują ze sobą i z przedstawionymi wydrukami dając podstawy do przyjęcia, że w marcu 2015 r. powodowie zwrócili się do pozwanej kwestionując wypowiedziany im czynsz. Przedłożona przez powodów i zawnioskowana jako dowód odpowiedź pozwanej opatrzona datą 18 marca 2015 r. potwierdza, że przed 18 marca 2015 r. dotarło do powodów pisemne oświadczenie woli pozwanej o wypowiedzeniu wysokości czynszu. Należy podkreślić, że dowody te zostały przedstawione przez stronę powodową, co oznacza, że powodowie nie kwestionują daty wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną pismami z dnia 19 lutego 2015 r. i wskazują, że doręczenie tych wypowiedzeń nastąpiło przed datą pisma wystosowanego do pozwanej przez lokatorów (09.03.2015 r.), niegodzących się na podwyżkę i, co oczywiste, przed sporządzeniem odpowiedzi pozwanej (18.03.2015 r.). Przypomnieć trzeba, że powodowie reprezentowani są przez zawodowego pełnomocnika, który, gdyby kwestionował datę dokonanego wypowiedzenia, niewątpliwie by to uczynił w dacie złożenia pozwu biorąc pod uwagę dyspozycję art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) i zawarty w nim termin do wytoczenia powództwa, będący terminem prawa materialnego, a więc skutkujący, w razie jego przekroczenia, oddaleniem powództwa jako spóźnionego. Następnie, ewentualne kwestionowanie daty złożenia wypowiedzenia winno być ocenione z uwzględnieniem treści art. 207 § 6 k.p.c. oraz reguł oceny dowodów pod kątem ich wiarygodności.

Wskazać przy tym należy, że powodowie kilkakrotnie zwracali uwagę, że wypowiedzenie zostało dokonane pismem z dnia 19 lutego 2015 r., a nie pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. Z tą argumentacją należy się zgodzić, albowiem wypowiedzenia wymaga tylko podwyżka czynszu, a nie jego obniżka. Skoro pozwana dokonała wypowiedzenia z kwoty 6 zł do kwoty 10,28 zł za metr kwadratowy powierzchni, a w wyniku zmiany wysokości wskaźnika przeliczeniowego pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. poinformowała, że czynsz będzie naliczony wg stawki 10,27 zł, to oznacza to, że zmiana wysokości, o której informowano pismem z 22.04.2015 r. była w istocie obniżką czynszu, a więc nie wymagała jego wypowiedzenia. Ze zrozumiałych zatem, bo uzasadnionych prawnie względów pismo pozwanej opatrzone datą 22.04.2015 r. nie zawiera w swej treści wypowiedzenia.

Okoliczność, że po dokonaniu wypowiedzenia z 19 lutego 2015 r. nastąpiła zmiana przepisów dotyczących wysokości wskaźnika przeliczeniowego nie oznacza, że wypowiedzenie z dnia 19 lutego 2015 r. przestało istnieć, czy też zostało wyeliminowane z obrotu. Zmiana stanu prawnego nie ma bowiem wpływu na byt czynności prawnej, czyli złożonego drugiej stronie oświadczenia woli, na którego byt mogłaby mieć wpływ jedynie sama pozwana, czyli strona składająca oświadczenie, gdyby je cofnęła. Nic takiego w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca. Zmiana przepisów mogłaby mieć natomiast wpływ na ocenę zgodności wypowiedzenia z prawem, gdyby poprzez przepisy przejściowe uregulowano odnoszenie określonych stanów faktycznych (sprzed zmiany przepisów) do późniejszego (zmienionego) prawa, choć co do zasady prawo materialne nie działa wstecz.

Nie można również skutecznie wywodzić, że wypowiedzenie z dnia 19 lutego 2015 r. utraciło, wskutek zmiany przepisów, swoją podstawę faktyczną i prawną, a wobec tego jest nieważne.

O tym, kiedy czynność prawna jest nieważna, traktują przepisy art. 58 k.c., a także przepisy dotyczące wad oświadczenia woli i formy czynności prawnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Oceny zgodności czynności prawnej z prawem dokonuje się wg stanu na dzień jej dokonania. Późniejsza zmiana stanu prawnego nie pozbawia doniosłości tej czynności i nie eliminuje jej z obrotu.

Nie można zatem zasadnie twierdzić, że oświadczenie woli pozwanej, wobec późniejszej zmiany przepisów o wysokości wskaźnika przeliczeniowego, utraciło moc i nie osiągnęło zamierzonego skutku.

Mając na względzie, iż powodowie nie wykazali, a nawet nie podnosili, że wypowiedzenie czynszu nastąpiło w innej dacie niż data opatrzenia pisma wypowiadającego jego wysokość, a co więcej, dostarczyli informacji wskazujących na to, że w marcu 2015 r. zwracali się do pozwanej kwestionując zasadność podwyżki należało przyjąć, że powództwo złożone w dniu 22 czerwca 2015 r. zostało wytoczone z przekroczeniem dwumiesięcznego terminu i z tego względu podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I sentencji.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu i nieuiszczonych kosztów sądowych obciążających stronę przegrywającą (powodów) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 kpc) zawarto w pkt II i III wyroku. Sąd ustalił zasadę odpowiedzialności, pozostawiając referendarzowi sądowemu szczegółowe wyczerpanie tych kosztów (art. 108 § 1 zd. drugie k.p.c.), albowiem na dzień wyrokowania nie była rozstrzygnięta kwestia zwrotu i wysokości kwoty podlegającej zwrotowi dla świadka wnioskowanego przez powodów (J. K.), który zażyczył sobie zwrotu utraconego zarobku (wniosek k. 183 i kopia zaświadczenia k. 176). Rachunek przedłożono bowiem do weryfikacji księgowej (k. 189). Sąd uznał, że powodowie, będący współuczestnikami, winni odpowiadać w częściach równych, gdyż są w jednakowym stopniu zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy (art. 105 § 1 k.p.c.). W razie ewentualnego cofnięcia przez świadka wniosku o zwrot utraconego zarobku, kwestia wydania postanowienia w tym przedmiocie stałaby się nieaktualna i wówczas pkt III wyroku nie wiązałby się z obowiązkiem zapłaty przez powodów jakichkolwiek kwot.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować sporządzenie uzasadnienia,

2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. akta przedłożyć po wpłynięciu apelacji Przewodniczącej Wydziału, ew. ze zwrotkami w razie braku środka odwoławczego, po upływie 2 tygodni od doręczeń.

S., dnia 20.07.2016 r.

M. G.