

Sygn. akt: I 1 C 2233/15 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: st. sekr. sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 r. w Gdyni

sprawy z powództwa I. S.

przeciwko J. L. (1)

o zapłatę

**I** Oddala powództwo w całości;

**II** Kosztami postępowania w kwocie 717,00 złotych, w tym 600,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego obciąża powoda uznając je za uiszczone w całości.

## UZASADNIENIE

Powód, I. S. zarządca nieruchomości , wniósł o zasądzenie od pozwanego: J. L. (1) kwoty 4573,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 344, 11 zł od dnia 11.3.2015r do dnia zapłaty,
- 1306, 22 zł od dnia 11.4.2015r do dnia zapłaty,
- 974, 50 zł od dnia 11.5.2015r do dnia zapłaty,
- 974, 50 zł od dnia 11.6.2015r do dnia zapłaty,
- 974, 50 zł od dnia 11.7.2014r do dnia zapłaty,

i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest zarządcą nieruchomości , w której znajduje się lokal zajmowany przez pozwanego na podstawie wyroku sądu o wstąpieniu w stosunek najmu . Powód wyjaśnił, że pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych wg stawek wskazanych w zawiadomieniu z dnia 23.5.2015r o podwyższeniu czynszu poczynając od 1 września 2014r. Powód wyjaśnił, że dochodzi od pozwanego zaległości za okres od marca 2015 r. do lipca 2015 r. włącznie, co stanowi łącznie kwotę 4573,83 zł. Powód nadto wskazał, że na żadaną kwotę składają się zaległości czynszowe i zaległości w opłatach eksploatacyjnych z tytułu mediów.

(pозew - k. 2-5)

Nakazem zapłaty z dnia 16.10.2015r wydanym w sprawie I 1 Nc 5206/15 Sąd zasądził zgodnie z żądaniem pozwu.

( nakaz zapłaty k. 27)

Pozwany -J. L. (1) w sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty nie przyznał faktów wskazanych w pozwie i wniósł o oddalenie powództwa i zgłaszając zarzut nieotrzymania zawiadomienia o podwyższeniu czynszu. Podniósł też, że zarządca nie miał umocowania do dokonania podwyżki czynszu. Pozwany zakwestionował wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia argumentując, że nie wiadomo co składa się na kwotę nowo wyliczonego czynszu .

(sprzeciw k 30-31)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

I. S., zarządca nieruchomości ,obejmującej m.in. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...), pismem z dnia 23 maja 2014r wypowiedziała J. L. (1) dotychczasową wysokość czynszu podwyższając go do 10 zł za m kw. lokalu i informując o tym, że dodatkowo doliczone zostaną opłaty za dostawę mediów/ woda,ścieki,wywóz nieczystości, co / poczynając od 1.6.2014r, nadając u operatora list polecony , w pozwie prostując, że poczynając od 1.9.2014r.

okoliczność bezsporna, a nadto pismo z dnia 23.5.2014r k. 21, dowód nadania k. 22 , postanowienie k. 17, pozew k. 4

J. L. (1) nie otrzymał zawiadomienia o podwyżce czynszu .Brak dowodu doręczenia wypowiedzenia czynszu J. L. (1).

Dowód : zeznania J. L. k. 60-61 na nośniku

W dniu 1.4.2014 r w G. I. S., zarządca nieruchomości ,działając w imieniu właściciela lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) wypowiedziała J. L. (1) najem lokalu nr (...) ze skutkiem na dzie ń 31.5.2017r , nadając w/w listem poleconym .

okoliczność bezsporna, a nadto wypowiedzenie k. 20

J. L. (1) uiszczał opłaty związane z zajmowanym lokalem w okresie objętym pozwem regularnie i w poprzedniej wysokości .

okoliczność bezsporna, a nadto wydruk z konta J. L. k. 51-55.

W dniu 13.11.2014r J. L. (1) został wezwany do zapłaty kwoty 1972,90 zł z tytułu zaległości czynszowych do dnia 30.10.2014r - bezskutecznie

dowód: wezwanie k. 22-23

Sąd zważył, co następuje:

Ustaleń powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, a nadto na podstawie niekwestionowanych oświadczeń stron. Dowody w postaci przedłożonych dokumentów uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu, co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ponadto nie były kwestionowane przez strony. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami w przeważającej mierze niesporny. Zeznania pozwanego J. L. (1) jako spójne, logiczne i zgodne w przeważającej mierze z dokumentami złożonymi do pozwu Sąd uznał za wiarygodne w całości i również na nich oparł ustalenia w tej sprawie.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 8a ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

Powyższy przepis w sposób jednoznaczny określa podmiot, któremu przysługuje uprawnienie do dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najmu, wskazując iż podmiotem tym jest właściciel nieruchomości. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż oświadczenie woli w przedmiocie wypowiedzenia powodowi dotychczasowej wysokości czynszu, złożone zostało przez I. S. zarządcę nieruchomości, a więc nie będącą właścicielem przedmiotowej nieruchomości w momencie złożenia tego oświadczenia. Jednakże jako zarządca sądowy ma wszelkie uprawnienia właściciela wynikające z cytowanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z wyjątkiem m.in. wypowiedzania zmiany wysokości czynszu/ art. 936.kpc : " Zarząd nie ma wpływu na umowy najmu lub dzierżawy obowiązujące w chwili jego ustanowienia. Zarządcy wolno jednak wypowiadać tego rodzaju umowy z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz zawierać umowy na czas przyjęty przez zwyczaj miejscowy. Do wydzierżawiania nieruchomości wymagana jest zgoda stron, a w jej braku - zezwolenie sądu."/.

Art. 61. § 1 kc stanowi, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Por. także Wyrok SN z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 142: "Domniemanie doręczenia przesyłki rejestrowanej, wynikające z dowodu jej nadania, może być przez adresata obalone przez wykazanie, że nie miał możliwości zapoznania się z zawartym w niej oświadczeniem woli."

Mając na względzie powyższe Sąd stanął na stanowisku, iż wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu najmu w oparciu o przepis art. 8 a ust. 1 powyższej ustawy, nie zostało dokonane za zgodą właściciela, bo brak na te okoliczność dowodów i nie dotarło do adresata tj. J. L. (1), nie wywołuje więc żadnych skutków prawnych, określonych powyższą ustawą, albowiem pozwany zeznał na rozprawie, że nie otrzymał wypowiedzenia, zaś powód nie wykazał, że pozwany otrzymał i zapoznał się z treścią tego oświadczenia. Nie można więc mówić o skutecznym ustaleniu wysokości czynszu najmu, czy też wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości na zasadach określonych treścią pisma z dnia 23 maja 2014r., albowiem pozwany nie miał możliwości zapoznania się z jego treścią i podmiot dokonujący zmiany nie miał do tego uprawnień. Ewentualne oświadczenie w powyższym przedmiocie winno być złożone lokatorowi (tu: pozwanemu) w taki sposób, aby mógł zapoznać się z jego treścią i przez podmiot uprawniony. Z analizy dokumentów znajdujących się w aktach sprawy nie wynika natomiast, że wypowiedzenie umowy najmu w zakresie wysokości czynszu doszło do pozwanego i było dokonane za zgodą właściciela. Okoliczność ta została również potwierdzona przez zeznania pozwanego, a powód nie przedstawił żadnego dowodu na potwierdzenie odbioru przez pozwanego tego wypowiedzenia, ani na uprawnienie od właściciela lokalu do dokonania wypowiedzenia zmieniającego wysokość czynszu / art. 6 kc/.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, iż badanie kwestii wysokości podwyżki z uwzględnieniem wartości odtworzeniowej lokalu, w szczególności odnoszenie się do tego, czy podwyżka przekracza 3% tej wartości, czy też nie, nie będą miały większego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt II wyroku, zgodnie z treścią przepisu art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Powód przegrał niniejsze postępowanie, a zatem Sąd obciążył go powstałymi kosztami postępowania w pkt II wyroku w kwocie 717 zł: 100 zł tyt. opłaty sądowej, 17 zł z kosztów pełnomocnictwa, a 600 zł to na podstawie § 19 w zw. z § 6 pkt 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.) z wynagrodzenia pełnomocnika.