

Sygn. akt: I C 93/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 października 2019 r. w G.

sprawy z powództwa **K. S., E. K. i A. S.**

przeciwko **M. M.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł (trzy tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. kosztami opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia których powódki były zwolnione, obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt **I C 93/19**

UZASADNIENIE

Powódki K. S., E. K. oraz małoletnia A. S. wniosły pozew przeciwko M. M. domagając się ustalenia, że podwyżka czynszu dokonana pismem z dnia 19 września 2018 roku w wysokości 1.500 zł za najem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. jest niezasadna, a także zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódki podały, że K. S. do czasu nabycia w drodze licytacji komorniczej przez pozwanego ww. loklau, była jego właścicielką. Zdaniem powódek łączyła je z pozwanym dorozumiana umowa najmu, a pozwany domagał się od nich zapłaty kwoty 26.002,83 zł z tytułu opłat i czynszu najmu.

(pозew – k. 4-6)

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany podniósł, że powódki nie wykazały, aby zawarły z nim umowę najmu, wobec czego roszczenie nie może zostać uwzględnione. Pozwany wskazał, że powódki od czasu nabycia przez niego przedmiotowego lokalu zajmują go bezumownie, nie ponosząc opłat związanych z jego utrzymaniem. Zdaniem pozwanego niniejsze postępowanie stanowi jedynie próbę utrudnienia mu skorzystania z uprawnień właścicielskich.

(odpowiedź na pozew – k. 41-43v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany M. M. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 14 sierpnia 2017 roku w sprawie o sygn. akt VII Co 1985/15 nabył prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), w którym zamieszkują obecnie powódki.

Dnia 19 września 2018 roku pozwany złożył w tut. Sądzie pozew przeciwko powódkom, domagając się zapłaty na swoją rzecz kwoty 26.002,83 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu, obejmujące m.in. możliwy do uzyskania czynsz najmu w kwocie 1.500 zł miesięcznie.

(okoliczności bezsporne nadto potwierdzone: postanowieniem SR w Gdyni z dnia 14.08.2017r. – k. 46)

Pozwany M. M. nie zawarł z powódkami jakiegokolwiek umowy najmu przedmiotowego lokalu czy to w formie pisemnej czy też ustnej. Wolą pozwanego było jedynie uiszczanie przez zajmujące lokal powódki opłat związanych z utrzymaniem lokalu.

(dowód: zeznania powoda M. M. – k. 102v.-103, płyta CD – k. 104)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie dowodów z zeznań powoda M. M. oraz przedłożonego przez niego dokumentu w postaci postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 14 sierpnia 2017 roku w sprawie o sygn. akt VII Co 1985/15. Pozostałe dowody w postaci dokumentów przedłożonych przez powódki oraz z ich przesłuchania okazały się nie mieć istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, które był szczerze, spójne i nie budziły zastrzeżeń Sądu, co do ich prawdziwości. Przeciwnie było w przypadku zeznań powódek, które zdaniem Sądu zostały przygotowane na potrzeby niniejszego postępowania, które samo w sobie służyć miało ewentualnie spowodowaniu zwłoki w rozpoznaniu sprawy tut. Sądu o sygn. akt I C 1241/18, w którym pozwany domagał się od powódek zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Wniosek taki jest o tyle zasadny, że w obu tych postępowaniach powódki (a pozwane w sprawie I C 1241/18) złożyły wnioski o wzajemne zawieszenie postępowań do czasu ich zakończenia. Co więcej niniejszy proces stanowi jedynie ich nieudaną próbę wypracowania sytuacji procesowej, w której ustalenia obu postępowań byłyby sprzeczne ze sobą. Istotą obu postępowań było bowiem ustalenie, czy pomiędzy ich stronami doszło do zawarcia umowy najmu. Jedynie część zeznań przesłuchanych powódek zasługiwała na walor wiarygodności, jednak dotyczyło to wyłącznie okoliczności bezspornych. W pozostałej części stanowiły one korzystną dla powódek interpretację wyrażonej w sposób jasny woli pozwanego właściciela mieszkania, który domagał się zapłaty na swoją rzecz poniesionych kosztów związanych z utrzymaniem spornego lokalu, tak słownie jak i pisemnie, pozostawiając kartkę ze swoim numerem konta i prośbą o kontakt na drzwiach lokalu. Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że żądanie zapłaty przez pozwanego opłat eksploatacyjnych, nie zawierało jasnej i jednoznacznej woli pozwanego do zawarcia umowy najmu. Zabrakło przede wszystkim podstawowych elementów takiego stosunku prawnego, jak przede wszystkim wymiar czynszu. Powódki (poza małoletnią) rzecz jasna zdawały sobie sprawę, że poza opłatami eksploatacyjnymi, umowa najmu zawiera czynsz najmu, to jest wynagrodzenie za korzystanie z lokalu. Tymczasem powódki wysokość należnego pozwanemu świadczenia z tytułu rzekomej umowy najmu opierały jedynie na wysokości kosztów utrzymania lokalu. Ich zeznania w tym zakresie były niespójne i nieprecyzyjne. Powódki wskazywały na kwoty rzekomego czynszu w przybliżeniu (600-800 zł) i jako wynik przeliczeń dokonanych przez nie samodzielnie, bez udziału pozwanego. Pozwany zaś konsekwentnie kwestionował jakiegokolwiek ustalenie z powódkami wysokości czynszu najmu dodatkowo wyrażając swoje niezadowolenie z konieczności ponoszenia opłat eksploatacyjnych za powódki. Gdyby było przeciwnie pozwany nie podejmowałby kroków prawnych w celu wyegzekwowania uprawnień właścicielskich do spornego lokalu wytaczając proces o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódki ze spornego lokalu. Dodatkowo, zachowanie powódek, które nie uiszczają należności na rzecz pozwanego, nie pozwala uznać, że faktycznie

jakiegokolwiek działanie pozwanego odczytały jako ofertę zawarcia umowy najmu, skoro z jego rzekomych warunków się nie wywiązywały, pomimo realnych możliwości zaspokajania właściciela lokalu, zlecając przekaz pieniężny na znane im miejsce zamieszkania pozwanego, czy też składając odpowiednią sumę do depozytu sądowego. W tym zakresie postawa powódek pozostawała bierna.

Sąd zważył, że zgodnie z treścią art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm., dalej: u.o.p.l.), właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia, zaś stosownie do ust. 2 tego przepisu, termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Z kolei zgodnie z art. 8a ust. 5 ww. ustawy, w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może 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 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.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że warunkiem podwyższenia czynszu najmu jest przede wszystkim istnienie takiego stosunku prawnego, czego powódki ani w tym ani w postępowaniu o sygn. akt I C 1241/18 nie wykazały.

Wobec powyższego na podstawie powyższych przepisów stosowanych a contrario powództwo w punkcie I. wyroku należało oddalić jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., 105 § 2 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.), uznając pozwanego za wygrywającego proces w całości zasądził na jego rzecz od powódek całość poniesionych przez niego kosztów procesu, na co składało się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Natomiast w punkcie III. wyroku na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) Sąd odstąpił od obciążania powódek kosztami sądowymi, od których powódki były zwolnione, tj. opłaty sądowej od pozwu w kwocie 900 zł, mając na względzie trudną sytuację materialną powódek, w szczególności opiekę nad małoletnią, co było również podstawą do zwolnienia ich od obowiązku poniesienia tego kosztu.