

**Sygn. akt: I C 476/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2022 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 10 maja 2022 r. w G.

sprawy z powództwa **H. T.**

przeciwko **Gminie M. G.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanej;

III. koszty sądowe, od uiszczenia których powódka była zwolniona przejmuje na Skarb Państwa.

Sygn. akt **I C 476/21**

## UZASADNIENIE

**(wyroku z dnia 21 grudnia 2021 roku )**

Powódka H. T. wniosła pozew przeciwko Gminie M. G. o ustalenie, że wypowiedzenie czynszu najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. dokonane przez Gminę M. G. – Zarząd (...) w G. pismem z dnia 29 czerwca 2021 roku (doręczonym powódce dnia 13 lipca 2021 roku) jest niezasadne, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest najemcą ww. lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 29 czerwca 2021 roku (doręczonym dnia 13 lipca 2021 rok) pozwana wypowiedziała powódce wysokość czynszu z dotychczasowej kwoty 4,91 zł/,m<sup>2</sup> do 11,00 zł/m<sup>2</sup>, czyli z miesięcznej kwoty czynszu 494,58 zł do kwoty 1.108,03 zł. W związku ze stuprocentową podwyższą czynszu powódka pismem z dnia 22 lipca 2021 roku zwróciła się do pozwanej o przedstawienie przyczyn podwyżki i jej kalkulację. Pozwana odpowiedziała ogólnikowo, że każda gmina ma możliwość podwyższania czynszu co 6 miesięcy. Nie przedstawiła kalkulacji ani szczegółowego uzasadnienia. Powołując się na treść art. 8 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) powódka podnosiła, że wypowiedzenie jest nieważne, ponieważ pozwana nie przedstawiła kalkulacji podwyżki.

(pозew – k. 3-5)

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy M. G. zarządzono wprowadzenie nowej stawki czynszu najmu lokalu dla poszczególnych kategorii. W załączniku ustalono, że stawka czynszu dla lokalu II kategorii wyniesie 11,00 zł m<sup>2</sup>.

Natomiast wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) z wyłączeniem miasta G. zarządzeniem Wojewody (...) z dnia 31 marca 2017 roku (poz. 1197) ustalony został na 5,927 zł.

W ocenie pozwanej podwyżka nie nastąpiła z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu ani tej wartości nie przekroczyła. Pozwana nie miała zatem obowiązku przedstawiania przyczyn podwyżki ani jej kalkulacji. Dodała także, że ostatnia podwyżka nastąpiła w 2011 roku, a w 2017 roku dokonano zmiany kategorii lokalu. Podwyżka jest niezbędna, aby nieruchomości gminne utrzymywać w należyтым stanie technicznym.

(odpowiedź na pozew – k. 32-34)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka H. T. jest najemcą lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. Lokal jest własnością pozwanej Gminy M. G., jego powierzchnia wynosi 76,05 m<sup>2</sup> i zaliczony jest do kategorii II.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: umową – k. 6-9)

Zarządzeniem Wojewody (...) z dnia 31 marca 2021 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego koszty odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta G. będącego siedzibą Wojewody i Sejmiku Województwa (poz. 1197) ustalono na okres 6 miesięcy, tj. od 1 kwietnia 2021 roku do 30 września 2021 roku, wskaźnik odtworzeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w wysokości 5,927 zł dla województwa (...) z wyłączeniem miasta G..

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: zarządzeniem Wojewody – k. 37)

Zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy M. G. wprowadzono nowe stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych dla poszczególnych kategorii mieszkań w mieszkaniowym zasobie Gminy M. G. zgodnie z załącznikiem nr 1. Wskazano tam, że dla kategorii II lokali mieszkalnych stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wynosi 11,00 zł/m<sup>2</sup>.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: zarządzeniem nr (...) – k. 38 wraz z załącznikiem nr 1 – k. 39)

Pismem z dnia 29 czerwca 2021 roku pozwana wypowiedziała pozwanej wysokość dotychczasowego czynszu najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem od dnia 1 listopada 2021 roku. W wypowiedzeniu wskazano, że miesięczna stawka czynszu lokalu mieszkalnego należącego do kategorii II wynosić będzie 11,00 zł/m<sup>2</sup>, a zatem czynsz najmu za lokal o powierzchni użytkowej 76,05 m<sup>2</sup> podnoszony od dnia 1 listopada 2021 roku wynosił będzie 836,55 zł miesięcznie. W wypowiedzeniu jako podstawę wypowiedzenia wskazano art. 8 pkt 1, art. 8a ust. 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, a także § 1 oraz załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy M. G.. Wypowiedzenie doręczono powódce dnia 13 lipca 2021 roku. Przed dokonaniem wypowiedzenia wysokość czynszu ustalona była na 4,91 zł/m<sup>2</sup>.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: zawiadomieniem – k. 11, wypowiedzeniem – k. 10)

Powódka zwróciła się o przedstawienie na piśmie przyczyn podwyżki i jej kalkulację. W odpowiedzi pismem z dnia 25 sierpnia 2021 roku pozwana poinformowała, że ostatnia podwyżka miała miejsce w 2011 roku, a dotychczas obowiązujące stawki były jednymi z najniższych w Polsce. Wskazała podstawy prawne dokonanej czynności. Dodała również, że zebrane środki pozwolą np. na remonty, zasilenie funduszy przeznaczonych na wymianę źródeł ogrzewania, termomodernizację czy zakup lokali zwiększających pulę mieszkań przeznaczonych dla osób najbardziej potrzebujących. Wskazano, że w razie potrzeby osoby potrzebujące mogą wnioskować o skorzystanie z dodatku mieszkaniowego. Pouczono o prawie do wniesienia pozwu o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu najmu w terminie 2 miesięcy od dokonania wypowiedzenia.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: pismem z dnia 25.08.2021r. – k. 12-13)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy – bezsporny stan faktyczny – Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, które nie były w żaden sposób kwestionowane i nie budziły wątpliwości Sądu, tym bardziej, że częściowo stanowiły dokumenty urzędowe (zarządzenia organów administracji publicznej).

Za wiarygodne Sąd również uznał zeznania strony pozwanej, jako że były szczerze, wewnętrznym spójne, niesprzeczne z innymi zebranymi w niniejszej sprawie dowodami, a także nie budziły wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania. Sąd pominął dowód z zeznań powódki, albowiem pomimo wezwania nie stawiła się na rozprawie i nie usprawiedliwiła swojej nieobecności.

Zgodnie z treścią art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 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 (ust. 1). Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy (ust. 2). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (ust. 3). Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e.

W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może m.in. 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 (ust. 5 pkt 2). W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia (ust. 6b).

Zważyć należy, iż występując z żądaniem ustalenia, że stawka czynszu jest niezasadna albo jest zasadna w innej wysokości powódka wskazywała na brak przedstawienia kalkulacji podwyżki, a także jak się wydaje – wzrost stawki o ponad 100 % w stosunku do stawki dotychczasowej.

Sąd miał jednak na uwadze, że nowa stawka czynszu nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jak wynika z zarządzenia Wojewody (...) z dnia 31 marca 2021 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego koszty odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta G. będącego siedzibą Wojewody i Sejmiku Województwa wskaźnik odtworzeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w dacie wypowiedzenia czynszu najmu dla obszaru, na którym znajduje się lokal powódki wynosił 5.927 zł. Z kolei zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta G. z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie stawek czynszu najmu w lokalach mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy M. G. wprowadzono nowe stawki czynszu

najmu lokali mieszkalnych dla poszczególnych kategorii mieszkań w mieszkaniowym zasobie Gminy M. G. ustalono, że dla kategorii II lokali mieszkalnych stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu wynosi 11,00 zł/m<sup>2</sup>. Sąd miał na uwadze, że 3% obowiązującej wartości odtworzeniowej lokalu wynosi 177,81 zł. W przeliczeniu na jeden miesiąc kalendarzowy daje to wartość 14,82 zł/m<sup>2</sup>. Oznacza to, że nowa stawka czynszu najmu stanowiąca iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> nie przekraczała 3 % wartości odtworzeniowej.

Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu w skali roku nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie wymaga wskazania przyczyn i przedstawienia kalkulacji, a przez to nie podlega ocenie pod kątem jej zasadności. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony Zarządzeniu Wojewody odnosi się do wszystkich budynków mieszkalnych w województwie bez względu na ich standard, kategorię czy stan materialny najemcy (por. wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 12.09.2017 r., IV Ca 502/17, LEX nr 2372728).

Nie mniej pozwana w odpowiedzi na pismo powódki w skazała, że podwyżka czynszu najmu uzasadniona jest zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości gminnych, a także ich remontów, modernizacji, a także zwiększenia puli lokali dla osób najbardziej potrzebujących.

Co prawda w doktrynie dopuszcza się możliwość zakwestionowania podwyżki na zasadach ogólnych, a więc w oparciu o art. 5 k.c. lub 58 k.c. nawet wtedy, gdy nie przekracza ona 3% wartości odtworzeniowej lokalu (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2020, komentarz do art. 685<sup>1</sup> k.c.), jednak Sąd nie dopatrył się podstaw do zastosowania tych przepisów, a strona powodowa – reprezentowana przez kwalifikowanego pełnomocnika – w tym kontekście nie przejawiała inicjatywy dowodowej. Nowa stawka czynszu najmu dalece odbiega od stawki rynkowej. Lokal zajmowany przez powódkę ma powierzchnię 76,05 m<sup>2</sup>, natomiast czynsz najmu wynosi obecnie około 836,55 zł (w pozwie wskazano wartość innego lokalu – dokładnie ze sprawy o sygn. akt I C 475/21), a więc znacząco mniej niż rynkowy czynsz najmu lokalu o podobnych lokalizacji i metrażu, wynoszący co najmniej kilka tysięcy złotych. Co więcej podwyżka czynszu najmu może być dokonywana co 6 miesięcy, a ostania podwyżka dokonana była 10 lat temu – w 2011 roku. Oczywiście jest, że od tego czasu znacznie wzrosły koszty utrzymania nieruchomości (przykładowo warto zwrócić uwagę na poziom inflacji, wzrost usług za prace remontowe, wzrost cen za materiały budowlane, itp.). W ocenie Sądu, wypowiedzenie stawki czynszu jest skokowe tylko i wyłącznie z powodu utrzymywania stawek czynszu najmu na niezmiennym poziomie w znacznym okresie czasu, pomimo wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości gminnych i rosnących potrzeb mieszkaniowych (np. konieczności zapewnienia lokali socjalnych).

Z powyższych względów, na mocy art. 189 k.p.c. i art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd ustalił, że podwyżka wysokości czynszu najmu lokalu zajmowanego przez powódkę była zasadna w całości, co skutkowało oddaleniem powództwa.

W myśl przepisu art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zważyć bowiem należy, iż nieskonkretyzowanie w przepisie art. 102 k.p.c. „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r., I ACA 2058/14 (LEX nr 1820933) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanej zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011 roku w sprawie II PZ 1/11 (LEX nr 852550) trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do

okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

Sąd miał na uwadze, że powódka jest osobą w podeszłym wieku. Otrzymuje świadczenie emerytalne w kwocie 2.386 zł miesięcznie, a prowadzący z nią gospodarstwo domowe J. T. świadczenie rentowe w kwocie 1.217 (vide: oświadczenie – k. 14-18). Na ich utrzymanie pozostaje bezrobotny T. T.. Powódka jest osobą w podeszłym wieku i cierpi na chorobę niedokrwienną serca, niedoczynność tarczycy, nadciśnienie tętnicze, dyskopatię wielopoziomową kręgosłupa, gastropatię, refluks żołądkowo-przłykowy, zwyrodnienie wielostawowe. Przeszła również implantację protezy zastawki aortalnej (vide: zaświadczenie – k. 21). W obliczu podwyżki czynszu najmu oraz kosztów bieżącego utrzymania powódka nie byłaby w stanie ponieść kosztów procesu w wysokości 1.800,00 zł. Sąd miał także na uwadze powszechnie znany fakt rosnącego poziomu cen, co jest niebagatelne dla oceny uszczerbku dla bieżącego utrzymania i możliwości finansowych powódki.

Na analogicznej podstawie z tym, że w zw. z art. 3 ust. 2 pkt 1, i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd w punkcie III. wyroku przejął na rachunek Skarbu Państwa kwotę opłaty od pozwu od poniesienia której powódka była zwolniona.