

Sygn. akt: X C 230/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: sędzia Katarzyna Malinowska

Protokolant: -----

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2020 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko Zrzeszenie (...) w T.

o ustalenie, czy podwyżka czynszu jest niezasadna albo zasadna w innej wysokości

I. ustala, że podwyżka czynszu dokonana przez Zrzeszenie (...) w T. pismem z dnia 23 sierpnia 2018 r. za najem lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) jest nieuzasadniona;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 702 zł (siedemset dwa złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Katarzyna Malinowska

## UZASADNIENIE

Powód R. S. złożył pozew przeciwko Zrzeszeniu (...) w T. o ustalenie, że podwyżka czynszu jest nieuzasadniona. Powód w pozwie wskazał, że aktualnie czynsz najmu mieszkania położonego w T. przy ulicy (...) wynosi 300 zł. Tymczasem pismem z dnia 23 sierpnia 2018 r. zarządca nieruchomości oświadczył o dokonaniu podwyżki czynszu ze skutkiem na dzień 1 Powód się z tym nie zgodził.

W sprawie ustalono, iż pismem z dnia 23 sierpnia 2018 r. Zrzeszenie (...) w T. w imieniu właściciela nieruchomości, działając na podstawie art. 685 k.c., wypowiedziało dotychczasową wysokość czynszu i ustaliło ją od 1 grudnia 2018 r. na kwotę 630 zł, (k. 6 akt).

Z artykułu 8a Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy wynika, że:

1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. 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. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

Powód nie zgodził się z wypowiedzeniem i zażądał wskazania przyczyn i kalkulacji (k. 7 akt)

W odpowiedzi powód otrzymał pismo z dnia 10.09.2018 r. (k. 9-10) zawierające kalkulację oraz pismo z dnia 11.09.2018 r. (k. 8) ze wskazaniem, iż właściciel podniósł czynsz w oparciu o art. 8a ust 4b pkt 2 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.

Wynika z niego, że podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub

b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

- aż do ich pełnego zwrotu;

2) godziwy zysk.

Art. 4a ust 5 pkt 2 powołanej ustawy stanowi: w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może 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.

Mieszkanie zajmowane przez powoda i jego córkę jest w bardzo złym stanie technicznym, jest zagrzybione, brak ciepłej wody z toaletą na klatce schodowej, budynek jest nieocieplony, ma nieszczelny dach. (oświadczenie k. 10, fotografie k. 11-18, zeznania P. S. k. 45 akt)

Aby udowodnić zasadności podwyżki pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Stosowna opinię sporządziła biegła B. K. (k. 58-75 akt) wskazując, że czynsz dotychczas ustalony zapewnia pozwanemu godziwy zysk, z uwzględnieniem stanu technicznego lokalu i stawek za wynajem lokali na rynku lokalnym.

Opinia nie była przez strony kwestionowana, sąd uznał, że jest spójna logiczna i przekonująca.

Sąd nie oparł się na zeznaniach świadka T. W. (k. 45v akt) z uwagi na to, że miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Sędzia Katarzyna Malinowska