

Sygn. akt I C 738/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w I Wydziale Cywilnym

**w składzie: SSR Adam Mitkiewicz**

protokolant apl. adw. Magdalena Botwina

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko Z. Ż., J. Ż.

o zapłatę

oddala powództwo

.

**Sygn. akt I C 738/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 lutego 2014 roku powód (...) sp. z o.o. w W. wniósł przeciwko pozwanym Z. Ż. i J. Ż. o zasądzenie solidarnie kwoty 56.884,51 zł. z ustawowymi odsetkami od kwoty 49.832,47 zł. za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 7.052,04 zł. za okres od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż powodowa spółka jest właścicielem nieruchomości budynkowej położonej w W. przy ul. (...) oraz użytkownikiem wieczystym gruntu w/w nieruchomości. Powodowa spółka powierzyła administrowanie nieruchomością licencjonowanemu zarządcy – M. R., prowadzącemu działalność w zakresie administrowania nieruchomościami pod firmą (...). Jako najemcy lokalu nr (...) pozwani zobowiązani byli do opłacania na rzecz właściciela nieruchomości czynszu najmu oraz wnoszenia opłat niezależnych od właściciela ( Co, wywóz nieczystości, woda i kanalizacja). Pomimo dokonanego przez powodową spółkę wypowiedzenia czynszu najmu i ustalenia nowej jej wysokości ( od dnia 1 kwietnia 2011 roku), pozwani w dalszym ciągu przez kolejne lata uiszczali opłaty za zajmowany lokal wg stawki 2,24 zł./m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 20 grudnia 2011 roku najem lokalu mieszkalnego został pozwanym wypowiedziany w trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, ze skutkiem rozwiązania najmu z dniem 31 stycznia 2012 roku. Niniejszym pozwem powodowa spółka wniosła o zasądzenie od pozwanych kwoty zadłużenia związanego z zajmowanym przez pozwanych lokalem nr (...). Przez okres trzech lat zadłużenie narosło do poziomu 49.832,47 zł. kwoty głównej oraz 7.052,04 zł. kwoty odsetek ( stan zadłużenia na dzień 31 grudnia 2013 roku). Na datę wygaśnięcia najmu lokalu, wysokość zadłużenia pozwanych wynosiła 16.461,01 zł. / k. 3-8/.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut nieważności podwyżki czynszu najmu z dnia 27 grudnia 2010 roku oraz wystąpienia przesłanek z art. 5 k.c. Ewentualnie, gdyby Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia powództwa, pozwani wnieśli o: rozłożenie zadłużenia na raty oraz nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, iż podwyżka czynszu do stawki odpowiadającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu jest bezskuteczna, bowiem osoba wypowiadająca dotychczasową stawkę czynszu najmu nie posiadała należytego umocowania do wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu najmu. Ponadto

pozwani podnieśli, iż osoby reprezentujące powodową spółkę przez lata podejmowały działania mające na celu nielegalne pozbycie się z kamienicy jej lokatorów poprzez zastraszanie, nękanie, podpalenia. W tym stanie rzeczy roszczenie spółki o zapłatę kwoty 56.885 zł. jest w świetle przepisu art. 5 k.c. niedopuszczalne, bowiem żądanie płacenia wygórowanego czynszu w celu pozbycia się lokatorów, a także uniemożliwienie normalnego zamieszkiwania w lokalu, za który płaci się czynsz stanowi nadużycie prawa i nie powinno korzystać z ochrony / k. 56-57/.

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

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) ( oznaczenie w księdze wieczystej „Hoża 1/3, Mokotowska 73”) i użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek / k. 17-28 – wydruk z elektronicznej księgi wieczystej Kw nr (...)/.

W dniu 10 stycznia 2005 roku właściciel budynku spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przy ul. (...), w związku z zawarciem umowy o zarządzanie nieruchomością budynkową, upoważnił M. R., M. B. (2), A. S. ( samodzielnie każdą z w/w osób) do wykonywania w imieniu właściciela wszelkich czynności prawnych oraz czynności faktycznych ( w tym czynności przekraczających zwykły zarząd) związanych z prawidłowym zarządem i prowadzeniem administracji budynku nieruchomości przy ul. (...) w W.. Pełnomocnictwo w szczególności obejmowało m.in.: prawo wypowiedzania umów najmu, w tym umów z czynszem regulowanym, oraz zawierania umów najmu, na warunkach wg uznania pełnomocnika, a także wypowiedzania stawek czynszu najmu / k. 29 – pełnomocnictwo/.

Najemcami lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. od dnia 21 października 1982 roku są Z. i J. Ż. / stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego – k. 31-32; oświadczenie – k. 30/.

Pismem z dnia 27 grudnia 2010 roku Administracja nieruchomości przy ul. (...) w W., wypowiedziała Z. i J. Ż. dotychczasową stawkę czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 marca 2011 roku. Jednocześnie administracja poinformowała, że z dniem 1 kwietnia 2011 roku wprowadza stawkę podstawową czynszu w wysokości 17,65 zł. za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, co stanowiło 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku / k. 34 – wypowiedzenie stawki czynszu/. Powyższe pismo Z. i J. Ż. odebrali w dniu 28 grudnia 2011 roku.

Zawiadomieniami z dnia 23 marca 2011 roku oraz 11 maja 2011 roku Administracja nieruchomości poinformowała Z. i J. Ż. o wysokości opłat czynszowych i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu nr (...), które miały wynosić od dnia 1 kwietnia 2011 roku kwotę 2.129,52 zł., zaś od dnia 1 czerwca 2011 roku kwotę 2.188,05 zł. / k. 36-37 – powiadomienia wraz z potwierdzeniami odbioru/.

Pismem z dnia 20 grudnia 2011 roku na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 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 z późn. zm) administracja nieruchomości przy ul. (...), działając w imieniu właściciela , wypowiedziała Z. i J. Ż. umowę najmu z dnia 21 października 1982 roku na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 roku. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu w wysokości 13.598,61 zł. – stan na dzień 30 listopada 2011 roku / wypowiedzenie wraz z potwierdzeniem nadania - k. 44/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron i co autentyczności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego procesu powodowa spółka (...) sp. z o.o. w W. wniosła o zasądzenie od pozwanych Z. Ż. i J. Ż. kwoty 56.884,51 zł. tytułem zadłużenia związanego z zajmowanym przez pozwanych lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w W.. Jak wskazała w pozwie strona powodowa przez okres przeszło trzech lat zadłużenie narosło do poziomu 49.832,47 zł. kwoty głównej oraz 7.052,04 zł. kwoty odsetek (wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku).

Zgodnie z przepisem art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz ( § 1). Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju ( § 2).

Z kolei w myśl przepisu art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2014 roku, Nr 150 t.j.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie ( ust. 1). Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (ust. 2).

Powód nie wskazał jednoznacznie w pozwie z jakiego tytułu dochodzi tzw. kwoty zadłużenia, z treści pozwu można jedynie domyślać się, że powód domaga się zapłaty z tytułu czynszu najmu i odszkodowania z tytułu zajmowania przez pozwanych lokalu bez tytułu prawnego, nie jest jednak rolą sądu i stron, które muszą wiedzieć czego konkretnie się od nich domaga domyślanie się z jakiego tytułu a przede wszystkim za jaki okres powód dochodzi kwoty objętej żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu powód wytaczając niniejsze powództwo powinien był dokładnie sprecyzować co składa się na kwotę dochodzoną pozwem czy wskazana w pozwie kwota dotyczy należności z tytułu czynszu czy też z tytułu odszkodowania i za jaki okres dochodzi z tych tytułów zapłaty należności głównych i odsetek. Co prawda powód załączył zestawienie naliczeń i wpłat od lipca 2004 roku do dnia 15 stycznia 2014 roku w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., niemniej jednak z tego zestawienia również nie wynikało za jaki okres strona powodowa dochodzi należności z tytułu czynszu, a za jaki należności z tytułu odszkodowania, wbrew tytułowi tego zestawienia nie obejmuje ono naliczeń i wpłat za okres wcześniejszy niż styczeń 2010r. poza kwotą 2376,56 zł w pozycji 1 kolumna saldo, która nie wiadomo z czego wynika, nadto zestawienie to dotyczy również kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu / k. 45-46/.

Pełnomocnik powoda został wezwany do sprecyzowania żądania pozwu, co pozwoliło by na merytoryczne odniesienie się do żądania pozwu, nie zostało to zarządzenie jednak wykonane.

Z uwagi na powyższe, wobec niesprecyzowania żądania pozwu, kwestionowania żądania przez powodów przedmiotowe powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Z uwagi na powyższe również roszczenie o zasądzenie odsetek podlegało oddaleniu jako nie wykazane zarówno co do zasady jak i wysokości.

z./ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda oraz pozwanym.