

**Sygn. akt: I C 2587/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Marek Maśniak

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. M.**

przeciwko **Miastu S. W.**

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki K. M. kosztami procesu.

**Sygn. akt: I C 2587/13**

## UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2013 r. powódka K. M. wniosła pozew przeciwko pozwanemu Miastu S. W. o ustalenie bezzasadności opłat wskazanych w wezwaniach z dnia 09 kwietnia, 08 maja i 10 czerwca 2013 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

W dniu 16 stycznia 2013 r. została zawarta umowa najmu socjalnego lokalu mieszkalnego między Miastem S. W. (wynajmującym) a K. M. (najemcą). K. M. zobowiązała się do uiszczania, oprócz comiesięcznego czynszu, na rzecz wynajmującego także opłat niezależnych od wynajmującego, a którymi zostanie on obciążony. Opłaty niezależne od wynajmującego miały być pobierane zaliczkowo /k. 50-51/. W tym samym dniu K. M. podpisała protokół stanu technicznego lokalu /k. 52-55/. Kolejne wysokości opłat m. in. za dostawę zimnej i ciepłej wody zostały wyliczone w oparciu o zestawienie przedłożone przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) /k. 57, 83-93/.

Pismem z dnia 14 lutego 2013 r. K. M. została poinformowana przez ZGN, że o wadliwie działającej instalacji centralnego ogrzewania został poinformowany administrator Wspólnoty Mieszkaniowej, zaś zaliczki za c.o., wodę oraz wywóz nieczystości stałych pobierane są w jednakowej wysokości od wszystkich mieszkańców budynku /k. 58/.

Pismem z dnia 13 marca 2013 r. Miasto S. W. wypowiedziało K. M. dotychczasową stawkę czynszu, ustalając ją na kwotę 34,77 zł od dnia 01 lipca 2013 r. Zostało ono doręczone w dniu 19 marca 2013 r. /k. 14, 72/.

Pismem z dnia 14 maja 2013 r. K. M. została zawiadomiona, że od dnia 01 czerwca 2013 r. ulega zmianie zaliczkowa opłata za ciepłą wodę (10,00 zł) oraz za zimną wodę (22,94 zł) /k. 16, 19, 60/.

W dniach 09 kwietnia, 08 maja, 10 czerwca i 10 lipca 2013 r. K. M. była wzywana do uiszczenia kwot 231,58 zł, 324,87 zł, 424,90 zł i 495,79 zł /k. 11-13, 26/.

Pismem z dnia 20 czerwca 2013 r. Miasto S. W. zawiadomiło K. M. o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych, w tym zaliczek na ciepłą i zimną wodę w wysokości 10,00 zł i 22,94 zł /k. 10/.

W okresie od stycznia do lipca 2013 r. K. M. uiszczała zaliczki eksploatacyjne na rzecz Miasta S. W.; w styczniu kwotę 109,00 zł, w lutym kwotę 73,24 zł, w marcu 121,15 zł, w kwietniu 121,15 zł, w maju 115,50 zł, w czerwcu 79,59 zł i w lipcu 79,59 zł /k. 8-9/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Pierwotną podstawę żądania powódki w niniejszym postępowaniu stanowił przepis art. 189 k.p.c., który wymaga istnienia interesu prawnego po stronie powoda, by powództwo mogło być uznane za skuteczne. W świetle tego przepisu interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która w sposób niezależny od innych okoliczności wymaganych przez prawo materialne lub procesowe, warunkuje określony skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje. Drugą więc przesłanką merytoryczną jest wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Warunkiem badania zasadności żądania powódki było zatem istnienie po jej stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 35).

Interes prawny to kategoria dotycząca szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego. Aby zatem powód skutecznie mógł powołać się na interes prawny, winien jest wykazać, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień (por. w tym zakresie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99).

Sąd zważył, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia zadłużenia. Pozwane Miasto S. W., które konsekwentnie domagało się od powódki opłat eksploatacyjnych, w tym również konsekwentnie wyższych zaliczek na opłaty związane z dostarczaniem mediów (zimnej i ciepłej wody), stworzyła stan niepewności co do uprawnienia do takiego żądania.

Jakkolwiek powódce przysługiwał interes prawny w ustaleniu, nie wykazała ona zasadności swego powództwa. Bezspornym było w sprawie, że powódka w umowie najmu zawartej między stronami zobowiązała się zarówno do uiszczania czynszu, jak i innych opłat eksploatacyjnych niezależnych od pozwanego, w tym również opłat za dostarczanie ciepłej i zimnej wody. Bezspornym było również, co zostało wykazane przez pozwanego, że wysokość zaliczek była determinowana przez noty obciążeniowe, które pozwany otrzymywał od Wspólnoty mieszkaniowej, której członkiem jest powódka. Nie ulegało wątpliwości, że to Wspólnota Mieszkaniowa miała pieczę nad indywidualnymi bądź zbiorczymi licznikami za wodę, stąd mogła precyzyjnie oszacować wysokość obciążeń z

tego tytułu. Kolejne wezwania wystosowane do powódki z tego tytułu stanowiły jedynie reakcję na kolejne noty obciążeniowe kierowane do pozwanego przez Wspólnotę.

Co więcej, niekwestionowaną w sprawie okolicznością było, że wszelkie pisma dotyczące zmiany w opłatach były doręczane powódce, tak, by mogła się do nich odnieść. Żadne pismo powódki wyrażające wątpliwości co do wysokości opłat bądź do stanu technicznego lokalu nie pozostało bez odpowiedzi, zaś pozwany podejmował niezbędne kroki w celu ich pozytywnego rozpatrzenia (skutkowało m. in. zmniejszenie wysokości zaliczek – zawiadomienie z maja 2013 r.). Nadpłata ujawniona w listopadzie 2013 r. została zaliczona na poczet najdawniej wymagalnych należności, zgodnie z przepisem art. 451 § 3 k.c.

Sąd zważył, że kolejne podwyżki były zgodne z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis art. 8a ust. 1 tej ustawy stanowi, że właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. 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. 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 (ust. 4 – w sprawie niniejszej wysokość czynszu i innych opłat nie przekraczała tej wielkości, stąd mogła nastąpić bez rygórów przewidzianych tym przepisem).

Z tych względów powództwo zmierzające do zakwestionowania wysokości opłat, w tym zaliczek na ciepłą i zimną wodę, okazało się niezasadne. Powódka nie wykazała bowiem istnienia okoliczności, które mogłyby podważyć zasadność kolejnych podwyżek tych opłat (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.).

Sąd zważył nadto, że powództwo zostało wytoczone w dniu 10 lipca 2013 r., a zatem po upływie 2-miesięcznego terminu przewidzianego przepisem ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis art. 8a ust. 5 tej ustawy stanowi, że w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może

**1)** 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 **2)** 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. Ponieważ powódka otrzymała wypowiedzenie stawki opłat w dniu 19 marca 2013 r. /k. 71-72/ pozew o ustalenie bezzasadności tej podwyżki powinna była wnieść do dnia 19 maja 2013 r. – wówczas to pozwany winien byłby udowodnić jej wysokość.

Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu na zasadzie słuszności (art. 102 k.p.c.). Aktualnie indywidualne konto powódki wykazuje bowiem zadłużenie, zaś dokumenty znajdujące się w aktach sprawy wskazują, że może ona przebywać w spornym lokalu bez tytułu prawnego i być narażona na pozew o opuszczenie i opróżnienie lokalu.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie:

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powódce.

17.03.2014 r.