

Sygnatura akt II Ca 452/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Serafin-Tabor
Sędziowie:	SO Grzegorz Buła SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Protokolant: protokolant sądowy K. Z.

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2015 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B., A. M. i T. M.

przeciwko M. G., W. G., Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. i K. D. - kuratorowi spadku po A. S., K. S. (1) i T. S.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda A. B.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 11 czerwca 2014 roku, sygnatura akt I C 206/11/K

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 4 września 2015 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie oddalił powództwo A. B. i K. K. przeciwko M. G., W. G., Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta K. i kuratorowi spadku po A. S., K. S. (1) i T. S. o ustalenie, że dokonana podwyżka czynszu najmu lokalu jest niezasadna (pkt I), zasądził od powodów na rzecz pozwanego M. G. kwotę 917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II) oraz na rzecz kuratora spadku po K. S. (1), A. S. i T. S. r. pr. K. D. kwotę 600 zł tytułem wynagrodzenia za czynności podjęte w niniejszym postępowaniu (pkt III), a nadto nakazał ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla (...) w Krakowie kwotę 3.004,08 zł tytułem nieopłaconych wydatków (pkt IV).

Stan faktyczny sprawy w ocenie Sądu był bezsporny. Wyrokiem z dnia 31 marca 1994 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie ustalił, że A. B. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) w

miejsce zmarłej najemczynie J. B.. Powód zajmuje lokal mieszkalny nr (...) składający się z 3 pokoi, kuchni przedpokoju, łazienki z wc o powierzchni użytkowej 69,10 m² na podstawie umowy najmu z dnia 18 kwietnia 2002 r. zawartej z administratorem budynku (...) Spółką z o.o. w K., na mocy której zobowiązał się uiszczać czynsz w wysokości 217,67 zł i opłaty niezależne od właściciela w kwocie 49,95 zł łącznie 267,62 zł. Lokal ten jest wyodrębniony ścianami trwałymi oraz odpowiada przepisom ustawy o własności lokali. Jako właściciele nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) ujawnieni są w księdze wieczystej M. G., W. G. (każdy po 1/20 części), K. S. (2) w udziale 5/10 części, T. S., K. S. (1), A. S. i L. S. (każdy po 1/10 części). W dniu 30 lipca 2007 r. Zarząd (...) przekazał zarząd nieruchomością współwłaścicielowi M. G.. Pismem z dnia 17 marca 2009 r. administrator budynku przy ul. (...) w K. poinformował powoda o zmianie opłat za media. Z kolei pismem z dnia 20 marca 2009 r. pozwany M. G. działając imieniem współwłaścicieli nieruchomości dokonał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu, ustalając ją na kwotę 20 zł za m², tj. łącznie 1.382 zł miesięcznie. Powód otrzymał pismo z dnia 20 marca 2009 r. w dniu 24 marca 2009 r.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako wniesione po terminie wskazanym w art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego [dalej uopl]. Lokator może zakwestionować podwyżkę czynszu, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania wypowiedzenia. Wskazany w przepisie dwumiesięczny termin jest terminem zawitym prawa materialnego, a jego upływ skutkuje wygaśnięciem uprawnienia. Jeżeli zatem lokator nie wniesie pozwu w odpowiednim czasie, nie będzie możliwa ocena, czy podwyżka czynszu była zasadna. Pismo obejmujące wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu z dnia 20 marca 2009 r. zostało doręczone powodowi w dniu 24 marca 2009 r., co sam przyznał w piśmie z dnia 19 października 2009 r. i potwierdził na rozprawie w dniu 28 maja 2014 r. Pozew został natomiast wniesiony w dniu 1 czerwca 2009 r. zatem po upływie terminu określonego w art. 8a ust. 5 pkt 2 powołanej ustawy. Powyższe skutkowało oddaleniem pozwu bez merytorycznej oceny jego zasadności. O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód. Wyrokowi zarzucił nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 w zw. z art. 368 k.p.c. oraz w zw. z art. 227 k.p.c.) poprzez oddalenie powództwa z uwagi na uchybienie terminowi wskazanemu w art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l. Dodał, że Sąd nie zbadał czy pismo zawierające przyczynę podwyżki czynszu i jej kalkulację zostało doręczone powodowi w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania lokatora jego przedłożenia, a zatem czy wypowiadający nie uchybił terminowi z art. 8a ust. 4 in fine uopl, co skutkowałoby nieważnością podwyżki dokonanej pismem doręczonym powodowi 24 marca 2009 r. z mocy prawa. Gdyby tak było kwestia zachowania 2-miesięcznego terminu do wniesienia pozwu byłaby irrelevantna prawnie. W uzasadnieniu podał, że Sąd Rejonowy badając zasadność podwyżki w oparciu o przepisy uopl był obowiązany zbadać wszelkie okoliczności formalne mogące rzutować na rozstrzygnięcie sprawy, w tym ocenić czy sama podwyżka nie jest nieważna ex lege. Potwierdzenie tej okoliczności sprawiłoby, że wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie wywołałoby żadnych skutków prawnych, a i sam powód nie byłby związany terminem wskazanym w art. 8a ust. 5 uopl. Podał, że termin ten nie wiąże lokatora, gdy wypowiadający umowę w terminie 14 dni od otrzymania żądania nie przedstawił przyczyny podwyżki i jej kalkulacji, a samo wypowiedzenie jest nieważne, co skutkuje tym, że w niniejszym stanie faktycznym powód nie dochodzi roszczeń dotyczących podwyżki „nieuzasadnionej” lub „uzasadnionej w innej wysokości”, zatem nie wiążą go wskazane terminy. Wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, przyjmuje je za własne i czyni je podstawą swoich wywodów. Sąd Okręgowy podziela też w całości argumentację prawną przedstawioną przez Sąd Rejonowy, uznając jednocześnie, że nie ma potrzeby szczegółowego jej tutaj powtarzania.

Odnosząc się zaś do zarzutów apelacji, to uznać je należy za nieuzasadnione. Nie jest tak, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Istota sprawy wyznaczona jest zakresem okoliczności faktycznych przedstawionych dla uzasadnienia powództwa oraz treścią żądania. Tylko zaniechanie zbadania przedstawionych faktów w kontekście

zgłoszonego żądania procesowego oznaczałoby słuszność postanowionego w apelacji zarzutu. Tymczasem Sąd Rejonowy prawidłowo odczytał żądanie pozwu, zbadał go odnosząc się do przedstawionych faktów, całkowicie słusznie przy tym opierając się tylko na tych z nich, które miały dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie. Powództwo zostało oparte na art. 8a ust. 5 pkt. 2 uopl. Zgodnie z tym przepisem przedmiotowe powództwo może być skutecznie wniesione tylko pod warunkiem zachowania zawitego terminu w tym przepisie wskazanego. Termin ten niewątpliwie nie został zachowany, czego zresztą nawet apelacja nie kwestionuje. Powództwo zatem nie mogło zostać uwzględnione i słusznie Sąd poniechał w uzasadnieniach wyroku wywodów na temat merytorycznej zasadności podwyżki czynszu.

W sprawie o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu kognicja Sądu ograniczona jest do przesłanek, o których mowa w ust. 4a-4e art. 8a uopl. Nie obejmuje ona, a już na pewno nie z urzędu, ważności wypowiedzenia stawki czynszowej z punktu widzenia terminu określonego w art. 8a ust. 4 uopl, co podstawą apelacji uczynił powód. Gdyby bowiem powództwo opierało się na art. 8a ust. 4 a nie 8 ust. 5 pkt. 2 uopl, to jego przedmiotem byłoby nie ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, ale jego przedmiot byłby inny i stanowiłoby go ustalenie nieważności wypowiedzenia stawki czynszu. Żeby jednak Sąd mógł odwołać się do art. 8a ust. 4 uopl, to niezbędne ku temu są stosowne twierdzenia osoby mającej w tym interes prawny (powoda) oraz przedstawione na ich uzasadnienie fakty. Sąd nie jest bowiem zobowiązany z urzędu badać i z urzędu poszukiwać na to dowodów, czy 14-sto dniowy termin, o którym mowa w apelacji został dochowany. Dopiero wówczas, gdyby takie twierdzenia i fakty były przedstawiane przed Sądem, to ten byłby zobowiązany do ich zbadania i oceny.

Tymczasem powód ani w jednym swoim wystąpieniu nie zakwestionował dochowania terminu z art. 8a ust. 4 uopl. Powód nie podważał w ten sposób zasadności podwyżki, odwołując się w tym zakresie tylko i wyłącznie do przesłanek z art. 8a ust. 4a-4e. Tylko więc te przesłanki stanowiły o podstawie materialnoprawnej wyrokowania, tylko one zarazem limitowały zakres istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych. Powód nie wnioskował o badanie terminów z art. 8a ust. 4 uopl, koncentrując swoje wnioski dowodowe na faktach, które zgodnie z ustawą determinują dopuszczalną podwyżkę czynszu. O piśmie właściciela wyjaśniającym podwyżkę czynszu powód wspominał tylko i wyłącznie w kontekście braku zgody na zawarte w nim uzasadnienie (k. 28/2). Także tylko w tym kontekście była po tej kalkulacji mowa w piśmie powoda z 1 marca 2011 r. precyzującym żądanie pozwu. Termin więc z art. 8a ust. 4 nie był okolicznością faktyczną sporną, więc nie wymagał w ogóle postępowania dowodowego. Powód nie zarzucał, aby termin ten nie był dochowany, więc też pozwany nie musiał wykazywać jego dotrzymania. Nota bene z akt nie wynika, kiedy powód zażądał tej kalkulacji, a zatem nie sposób jest wiążąco ustalić, kiedy ten termin minął.

Co także istotne z punktu widzenia art. 8a ust. 4 uopl i zawartego w nim terminu, o którym mowa w apelacji, konieczność jego zachowania występuje tylko w jednym wypadku. Procedura z tego przepisu nie dotyczy każdej kwestionowanej podwyżki, ale tylko takiej, 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. Powód nigdy nie twierdził, ani tym bardziej tego nie dowodził, aby przedmiotowa podwyżka spełniała wskazany wymóg. W kontekście zgłaszanych na etapie apelacji zarzutów i wskazanych wyżej zaniechań powoda zauważyć należy, że właściwie na całym etapie postępowania był on reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a zatem świadomego potrzeb faktycznych i dowodowych procesu oraz skutków ewentualnych ich braków. Okoliczności wskazywane w apelacji są więc w tej sprawie całkowicie nowe, a zatem podlegały pominięciu na zasadzie art. 381 kpc. Nie jest oczywiście też tak, że uzasadnionym było ich zgłoszenie dopiero na etapie apelacji, z tego powodu, że dopiero z uzasadnienia wyroku Sądu I instancji wynikało, iż Sąd nie zastosował dyspozycji art. 8a ust. 4 uopl, gdyż ten po prostu nie miał podstaw faktycznych i prawnych, skutkiem bierności w tym zakresie powoda, do jego jej zastosowania.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego nie wyrzeczono, gdyż wygrywający to postępowanie pozwani nie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kosztów (art. 109 § 1 zd. 1 kpc).