

Sygnatura akt II Ca 1734/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak
-----------------	----------------

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2013 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. D., M. J., Ł. P. i S. J.

przeciwko S. R. i A. R.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 16 kwietnia 2013 roku, sygnatura akt I C 409/12/S

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„I. ustala bezskuteczność wypowiedzenia czynszu najmu powyżej kwoty 270,46 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych czterdzieści sześć groszy) za lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ulicy (...) dokonanego wobec powodów A. D., M. J., Ł. P. i S. J. pismem z 15 listopada 2011 roku zmodyfikowanym w dniu 12 grudnia 2011 roku przez pozwanych S. R. i A. R.;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. koszty procesu wzajemnie między stronami znosi.”;

2. koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie między stronami znosi.

UZASADNIENIE

Akceptując ustalenie faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmując je za podstawę rozstrzygnięcia apelacyjnego Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Spór w niniejszej sprawie koncentrował się wokół ustalenia czy postanowienia § 3 ust. 3 umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 18 sierpnia 1997 roku wyłączają możliwość wypowiedzenia przez wynajmującego wysokości czynszu na podstawie art. 8 a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). W § 3 ust. 3 umowy najmu lokalu mieszkalnego strony ustaliły, że wynajmującemu przysługuje prawo waloryzacji stawki czynszowej wraz ze wzrostem stopy inflacji ogłaszanej przez GUS w okresach rocznych za miesięcznym wypowiedzeniem. Stosownie natomiast do treści art. 8a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów właściciel może podwyższać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Przywołany przepis nie wprowadza ściśle określonej wysokości czynszu jaki może być uzyskiwany przez wynajmującego wskutek dokonanej przez niego podwyżki. W ust. 4 wprowadza natomiast regułę, że podwyżka przekraczająca w skali roku albo następująca z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić jedynie w wypadkach, o których mowa w art. 4a i 4e. Z treści tego przepisu wynika, że podwyżka czynszu najmu nieprzekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może zostać dokonana w każdym innym przypadku niż wynikający z art. 8a ust. 4a i 4e. Podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulujące uprawnienie wynajmującego do podwyższania stawek czynszu mają charakter względnie obowiązujący. Celem wskazanej ustawy jest, zgodnie z jej tytułem, ochrona praw lokatorów. Stąd też strony stosunku najmu mogą ukształtować go w dowolny sposób, jednakże nie mogą postanowieniami umownymi godzić we właściwość zobowiązania, ustawę i zasady współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Strony ustaliły w umowie, że termin wypowiedzenia stawki czynszu wynosi jeden miesiąc. Postanowienie to pozostaje sprzeczne z treścią art. 8a ust. 2 ustawy, który wprowadza jako termin minimalny wypowiedzenia stawki czynszu termin trzech miesięcy. Wobec czego jest nieważne i w jego miejsce wchodzi właściwe przepisy ustawy, a zatem termin wypowiedzenia stawki czynszu wynosi trzy miesiące. Jednakże to nieważne postanowienie umowne nie ma wpływu na ważność umowy najmu w pozostałej części, gdyż z okoliczności sprawy, a w szczególności z twierdzeń stron nie wynika, że bez postanowienia o terminie wypowiedzenia stawki czynszu strony nie zawarłyby umowy najmu. Skoro strony umownie ustaliły, że czynsz może być podwyższany przez wynajmującego w okresach rocznych wraz ze wzrostem stopy inflacji ogłaszanej przez GUS, to tym samym wynajmujący jest związany tym postanowieniem umownym. Tym samym wynajmujący zawierając umowę o tej treści dobrowolnie przyjął na siebie ograniczenie w możliwości podwyższania stawki czynszu do wysokości wzrostu inflacji i nie częściej niż corocznie. Niemniej z treści tej umowy nie można wnioskować, jak uczynił to Sąd Rejonowy, że podwyżka czynszu jest możliwa jedynie wówczas, gdy odnosi się do wskaźnika inflacji. Biorąc pod uwagę przepisy ustawy, a także mając na uwadze interes obu stron stosunku zobowiązaniowego stanąć należy na stanowisku, że wynajmujący może dokonać podwyżki czynszu wobec powodów także odnosząc się do wartości odtworzeniowej lokalu. Jednakże dokonana podwyżka czynszu nie może przekroczyć wskaźnika inflacji, bowiem takie ograniczenie strony przewidziały w umowie najmu. Wypowiedzenie stawki czynszu dokonane zostało w dniu 15 listopada 2011 roku. Ostatnia podwyżka czynszu najmu miała miejsce w marcu 2010 roku o wskaźnik GUS za 2009 rok (k. 71). Wobec tego wynajmujący miał w świetle uregulowań umownych prawo do podwyżki czynszu najmu o wzrost wskaźnika inflacji za lata 2010 i 2011. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2011 r. w stosunku do 2010 r. wyniósł 104,3 (wzrost cen o 4,3 %), co wynika z Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2012 roku w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2011 r. (MP. z 2012r., poz. 23), natomiast w roku 2010 wyniósł 102,6 (wzrost cen o 2,6 %), co wynika z Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 13 stycznia 2011 roku w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2010 r. (MP. z 25 stycznia 2011 roku). Wobec tego wynajmujący mógł dokonać podwyżki czynszu najmu jedynie do wysokości wzrostu inflacji za te dwa lata, a zatem czynsz mógł zostać podwyższony do kwoty 426,92 zł (czynsz w 2010 roku wyniósł 252,76 zł, mieszkanie ma 70,8 m kwadratowych powierzchni, czyli za 1 m kwadratowy powierzchni należy czynsz wynosił 3,57 zł). Wynajmujący mógł podnieść czynsz łącznie o 6,9 %, a zatem do kwoty 3,82 zł za metr kwadratowy powierzchni). Tymczasem dokonał on podwyżki czynszu najmu do kwoty 781,63 zł. Podwyżka ta została dokonana w zgodzie z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, jednakże była wyższa niż wynikało to ze wskaźnika wzrostu inflacji, do którego strony odniosły się w umowie. Wobec tego uznać należało, że dokonanie podwyżki czynszu najmu była zasadne jedynie do kwoty 270,46 zł. Powyżej tej kwoty podwyżka była niezasadna.

Kierując się powyższymi motywami Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uznał, iż podwyżka czynszu najmu przedmiotowego lokalu była zasadna do kwoty 270,46 zł. W pozostałym zakresie powództwo oddalił jako bezzasadne. O kosztach procesu orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c.

biorąc pod uwagę ostateczny wynik procesu a także fakt, że obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. znosząc koszty tego postępowania wzajemnie między stronami. Sąd Okręgowy miał na względzie, że apelacja pozwanych była zasadna częściowo oraz, że obie strony były reprezentowane przez pełnomocników i w związku z tym poniosły koszty tego postępowania w podobnej wysokości.