

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2014 roku, w sprawie o sygnaturze akt I C 1179/14, Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił 1) powództwo K. N. o zasądzenie na jej rzecz od Gminy Miejskiej P. kwoty w wysokości 1.305,24 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody powstałej w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty; kwot w wysokości po 217,54 złotych miesięcznie płatnych od dnia 1 lipca 2014 roku do czasu zajmowania przez powódkę lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku posadowionym na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. - w terminie do piątego dnia każdego kolejnego miesiąca z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat; ustalenie, iż w przypadku zmiany wysokości należności z tytułu zajmowania przez powódkę lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w P., pozwany jest zobowiązany do pokrywania różnicy w należności pieniężnej, wynikającej z każdorazowej różnicy czynszu regulowanego, obowiązującego na terenie Miasta P. na mocy stosownej uchwały Rady Miasta w przedmiocie wysokości czynszu regulowanego na terenie Miasta P., a czynszu ustalonego dla lokalu mieszkalnego numer (...) przez właściciela nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...); 2) powództwa H. A. o zasądzenie na jej rzecz od Gminy Miejskiej P. kwoty w wysokości 1.078,44 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody powstałej w okresie od 1 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty; kwot w wysokości po 179,74 złotych miesięcznie płatnych od dnia 1 lipca 2014 roku do czasu zajmowania przez powódkę lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku posadowionym na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. - w terminie do piątego dnia każdego kolejnego miesiąca z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat; ustalenie, iż w przypadku zmiany wysokości należności z tytułu zajmowania przez powódkę lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w P., pozwany jest zobowiązany do pokrywania różnicy w należności pieniężnej, wynikającej z każdorazowej różnicy czynszu regulowanego, obowiązującego na terenie Miasta P. na mocy stosownej uchwały Rady Miasta w przedmiocie wysokości czynszu regulowanego na terenie Miasta P., a czynszu ustalonego dla lokalu mieszkalnego numer (...) przez właściciela nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). W punkcie 2. (drugim) wyroku Sąd zasądził od powódek K. N. i H. A. na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej P. kwoty po 300 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążył powódek kosztami procesu w pozostałej części.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym:

W dniu 2 października 1996 roku W. N. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w P. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W treści umowy wskazano jako stronę wynajmującą Miasto P. oraz zawarto informację, iż lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zarządzanego przez Zakład (...) w P..

W dniu 28 maja 1996 roku H. A. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w P. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W treści umowy jako stronę wynajmującą wskazano Miasto P. oraz zawarto informację, iż lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządzanego przez Zakład (...) w P..

W dacie zawarcia umów najmu nieruchomości, na terenie której znajdują się lokale wynajmowane przez powódki stanowiła własność osób fizycznych, natomiast pozostawała w Zarządzie Gminy.

Już po zawarciu umów najmu Gmina Miejska P. nabyła udział we współwłasności nieruchomości wynoszący (...). Współwłaścicielem nieruchomości jest (...) A. Z., (...) spółka jawna z siedzibą w P., której udział wynosi (...).

Gmina Miejska P., na żądanie drugiego współwłaściciela, z dniem 1 stycznia 2014 roku wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu najmu, określając nową stawkę na 8,5 zł/m².

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy oddalił powództwa, uznając za niezasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą prawną roszczeń powódek nie może być art. 417 k.c., gdyż przepis stanowi o zasadach odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez jednostkę samorządu terytorialnego przy wykonywaniu zadań z zakresu władzy publicznej. Działania gminy podejmowane w związku z zawarciem spornych umów najmu nie stanowiły realizacji zadań z zakresu władzy publicznej, lecz były podejmowane w ramach dominium – gmina działała jako równorzędny powódcom podmiot stosunków cywilnoprawnych.

Sąd Rejonowy dokonał zasadności roszczeń powódek w świetle art. 415 k.c.

W dacie podpisania umów najmu obowiązywała ustawa z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która w art. 5 stanowiła, że mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, bądź pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów. Z mocy art. 25 ustęp 1 powołanej ustawy najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy opłacali czynsz regulowany, którego wysokość nie mogła przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu (art. 25 ust. 2), natomiast najemcy lokali będących własnością prywatną – czynsz wolny (art. 20 ust. 2). Ustawa określała odmienne zasady ustalania oraz zmiany wysokości czynszu wolnego oraz czynszu regulowanego. Gmina Miejska P. nie była właścicielką, a jedynie zarządzała wynajętymi lokalami. Przy zawieraniu umów najmu Gmina Miejska P. oświadczyła, że lokale należą do mieszkaniowego zasobu gminy. H. A. i W. N. zawierali umowę w przekonaniu, że w związku z przynależnością wynajmowanych lokali do mieszkaniowego zasobu gminy będą opłacać czynsz regulowany oraz w przekonaniu, że stroną wynajmującą jest gmina, a nie właściciele prywatni, których mieniem gmina jedynie zarządza. Te elementy istotne umowy nie zostały między stronami uzgodnione, a przez to nie doszło do zawarcia umowy. Niewątpliwie działanie gminy wprowadziło kontrahentów w błąd co do wskazanych okoliczności, ale należy pamiętać, że dla nieruchomości, na której były zlokalizowane wynajęte lokale była już prowadzona księga wieczysta, co umożliwiałoby najemcom zapoznanie się z jej stanem prawnym. Przepis art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Wobec powyższego, Sąd Rejonowy stwierdził, że nie można przypisać gminie odpowiedzialności deliktowej, co wyłącza uwzględnienie powództwa.

Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, że powódki nie wykazały poniesienia szkody. Zdaniem powódek skutkiem działania gminy było pozbawienie ich możliwości korzystania z lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy. Szkada miała się wyrażać w różnicy wysokości czynszu, jaki powódki opłacałyby w takiej sytuacji oraz w wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, do którego uiszczania powódki zobowiązane są obecnie (w kwocie równej wysokości czynszu). Sąd Rejonowy zważył, iż u podstaw takiego rozumowania leży założenie, że H. A. i W. N. byli osobami uprawnionymi do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy. Trzeba jednak pamiętać, że w związku z przyjęciem szczególnych zasad kształtowania czynszu regulowanego, ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wprowadziła również ograniczenia co do kręgu osób, którym mogły być wynajęte lokale z mieszkaniowego zasobu gminy. Kryteria wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności, miały określać rady gmin – art. 5 ust. 3. Powódki winny zatem wykazać, jakie kryteria zostały przyjęte przez Gminę P. i obowiązywały w dacie podpisania spornych umów, jak również spełnienie przez nich tych kryteriów. W ocenie Sądu Rejonowego kryteria te nie zostały jednak udowodnione. Sąd Rejonowy uznał zatem, iż nie można stwierdzić, czy H. A. i W. N. mogli w 1996 roku skutecznie ubiegać się o zawarcie umowy najmu lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, a pomimo tego gmina takich lokali im nie wynajęła, czy też osoby te nie spełniały wspomnianych kryteriów, a gmina – działając jako zarządca – zamierzała wynająć im lokale prywatne, lecz błędnie sformułowała treść umowy.

Wreszcie Sąd Rejonowy zważył, że nawet zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy nie daje najemcy gwarancji, że lokal zachowa taki status. Co za tym idzie, w przypadku przekształcenia podmiotowego po stronie wynajmującego, najemcy lokali należących w chwili zawarcia umów najmu

do mieszkaniowego zasobu gminy utraciliby przywilej opłacania czynszu na szczególnych zasadach ustalanych przez gminę.

Z powyższych względów, Sąd Rejonowy uznał powództwa za niezasadne i oddalił je.

W ustawowym terminie powódki zaskarżyły powyższy wyrok w drodze apelacji w części oddalającej powództwa w całości i zasądzających od powódek na rzecz pozwanej kwoty po 300 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi powódki zarzuciły:

1) naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię, prowadzącą do wniosku, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia umów pomiędzy powódkami a pozwaną, ponieważ między stronami nie zostały uzgodnione elementy istotne, a to okoliczności, iż wynajmującym jest gmina, a nie właściciele prywatni, których mieniem gmina jedynie zarządzała oraz, że najemcy będą płacić czynsz regulowany, gdyż lokale wchodzą w mieszkaniowy zasób gminy, podczas gdy prawidłowa wykładnia treści zawartych umów prowadzi do wniosków przeciwnych;

2) naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 5 ustęp 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych poprzez błędną wykładnię, prowadzącą do wniosku, iż skoro najemcy mogli zapoznać się z treścią księgi wieczystej nieruchomości przed zawarciem umowy najmu to nie mogą zasłaniać się niewiedzą o tym, że w dacie zawarcia umowy pozwana nie była właścicielem nieruchomości, podczas gdy prawidłowa wykładnia powołanych przepisów prowadzi do wniosku, iż lokale mieszkalne znajdujące się w danej nieruchomości w istocie mogły wchodzić w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która nie była ich właścicielem, a jedynie samoistnym posiadaczem, co nie znalazłoby odzwierciedlenia we wpisie do księgi wieczystej;

3) naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 415 k.c. poprzez błędną wykładnię, wyrażającą się w ustaleniu, iż pozwanej w niniejszej sprawie nie można przypisać odpowiedzialności deliktowej, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu w odniesieniu do relewantnych okoliczności faktycznych prowadzi do wniosku o spełnieniu wszystkich przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanej;

4) naruszenie przepisów postępowania, a to przepisu art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie całkowicie dowolnego ustalenia, iż między stronami nie zostały uzgodnione elementy istotne umów najmu lokali mieszkalnych, a to okoliczności, iż wynajmującym jest gmina, a nie właściciele prywatni, których mieniem gmina jedynie zarządzała oraz, że najemcy będą płacić czynsz regulowany, gdyż lokale wchodzą w mieszkaniowy zasób gminy, a nie czynsz wolnorynkowy na rzecz prywatnych właścicieli, podczas gdy żaden ze zgromadzonych w sprawie dowodów nie przemawia za przyjęciem takiego ustalenia;

5) naruszenie przepisów postępowania, a to przepisu art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów i w konsekwencji ustalenie, iż powódki nie wykazały wysokości szkody, podczas gdy właściwa ocena zgromadzonych w sprawie dowodów prowadzi do wniosków przeciwnych.

Uwzględniając powyższe, powódki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki K. N. kwoty w wysokości 1290 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanej pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody powstałej w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu;

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz K. N. kwot w wysokości po 215 złotych miesięcznie płatnych od dnia 1 lipca 2014 roku do czasu zajmowania przez powódkę lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku posadowionym na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. w terminie do piątego dnia każdego kolejnego miesiąca z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi którejkolwiek z rat;

3) ustalenie, iż w przypadku zmiany wysokości należności z tytułu zajmowania przez powódkę K. N. lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w P. pozwana jest zobowiązana do pokrywania różnicy w należności pieniężnej wynikającej z każdorazowej różnicy czynszu regulowanego, obowiązującego na terenie Miasta P. na mocy stosownej uchwały Rady Miasta w przedmiocie wysokości czynszu regulowanego na terenie Miasta P. a czynszu ustalonego dla lokalu mieszkalnego numer (...) przez właściciela nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...);

4) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki H. A. kwoty w wysokości 1.078,44 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pozwu do dnia zapłaty, tytułem naprawienia szkody powstałej w okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu;

5) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki H. A. kwoty w wysokości po 179,74 złotych miesięcznie, płatnych od dnia 1 lipca 2014 roku do czasu zajmowania przez powódkę lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku posadowionym na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. w terminie do piątego dnia każdego kolejnego miesiąca z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

6) ustalenie, iż w przypadku zmiany wysokości należności z tytułu zajmowania przez powódkę H. A. lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w P., pozwana jest zobowiązana do pokrywania różnicy czynszu regulowanego na terenie Miasta P., a czynszu ustalonego dla lokalu mieszkalnego numer (...) przez właściciela nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...);

7) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek zwrotu kosztów postępowania przed sądami obu instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed sądami obu instancji, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 10 marca 2015 roku Gmina Miejska P. wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zdaniem strony pozwanej nie można mówić o powstaniu jakiegokolwiek szkody. Powódki nie wykazały wysokości domniemanej szkody ani związku przyczynowo-skutkowego, który warunkuje powstanie obowiązku naprawienia szkody.

Niezależnie od powyższego, strona pozwana podtrzymuje zarzut przedawnienia roszczeń obu powódek. Sąd I instancji nie zbadał i nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku do zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną. Zdaniem pozwanej roszczenia powódek, niezależnie od ich zasadności, uległy przedawnieniu najpóźniej w 2006 roku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest oczywiście i podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy przyjmuje ze własne ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd pierwszej instancji.

Wyrok Sądu pierwszej instancji jest słuszny co do zasady – powództwa K. N. i H. A. podlegały oddaleniu – niemniej jednak Sąd Okręgowy nie podziela rozważań zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Punktem wyjścia do rozważań dokonanych przez Sąd Rejonowy było przyjęcie stanowiska, iż nie doszło do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych o numerach (...) położonych w P. przy ulicy (...), gdyż strony nie uzgodniły elementów istotnych tychże umów, to jest przedmiotu umowy (czy lokal będący przedmiotem umowy najmu wchodzi do mieszkaniowego zasobu gminy czy też stanowi własność prywatną) oraz czynszu najmu (czynsz regulowany czy też czynsz wolnorynkowy).

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska, iż umowy najmu przedmiotowych lokali mieszkalnych nie zostały zawarte. Nieruchomość położona w P. przy ulicy (...) począwszy od sierpnia 1982 roku stanowiła własność prywatną, nie stając się zasobem Miasta P., natomiast podmiotem sprawującym zarząd nad nieruchomością było pierwotnie (...)

Przedsiębiorstwo (...) w P., a następnie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. W stosunku do części lokali mieszkalnych tejże nieruchomości, w tym do lokali oznaczonych numerami (...), zawarto umowy najmu. Umowy najmu lokali zostały błędnie sporządzone na formularzu zatytułowanym (...) Mieszkaniowego (...), podczas gdy w rzeczywistości stanowiły własność prywatną, a nie zasób mieszkaniowy miasta. Konsekwencją sporządzenia umowy najmu na błędnym formularzu było zawarcie w jej treści postanowienia, że przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta P. zarządzany przez Zakład (...) w P.. Jednocześnie należy uwypuklić, iż pomimo okoliczności, że nieruchomość stanowiła własność prywatną, umowa najmu została podpisana przez Zarząd Miasta reprezentujący Gminę Miejską P.. Gmina P. była reprezentantem właścicieli, działającym na w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego regulujące prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. I tak należy wskazać, że Kodeks cywilny nie wymaga, aby wynajmującym był właściciel rzeczy, umowa najmu zawarta przez osobę niebędącą właścicielem jest ważna. W związku z tym możliwe jest zawarcie prawnie skutecznej umowy najmu z osobą niebędącą właścicielem przedmiotu najmu, niemniej jednak wynajmujący musi zrealizować podstawowy obowiązek wynikający z art. 659 § 1 k.c., czyli zapewnić najemcy możliwość korzystania z przedmiotu najmu. Ustalenia stanu faktycznego poczynione w niniejszej sprawie wskazują, iż począwszy od dnia zawarcia umów najmu powódki korzystały z przedmiotowych lokali mieszkalnych zgodnie z przeznaczeniem, a zatem każda ze stron umowy wywiązywała się ze swoich obowiązków określonych umowami. O ile zasadny jest zarzut apelacji strony powodowej, iż umowy najmu lokali mieszkalnych zostały zawarte, o tyle nie można zgodzić się z twierdzeniem, iż lokale mieszkalne oznaczone numerami (...), położone w Ł. przy ulicy (...) należały do zasobu mieszkaniowego Gminy P.. Żaden z lokali nie wypełnił przesłanek art. 2 ustęp 1 punkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego definiującego pojęcie „mieszkaniowego zasobu gminy”. Przedmiotowe lokale mieszkalne nie stanowiły własności gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy (z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego), a także nie pozostawały w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Należy zgodzić się ze stanowiskiem strony pozwanej, iż przedmiotem zawartych umów – wbrew twierdzeniom powódek oraz błędnemu postanowieniu umownemu – był najem oznaczonego lokalu stanowiącego własność prywatną, zidentyfikowany przez podanie adresu oraz powierzchni, niewchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej P..

Przesądziwszy powyższe należy odnieść się do kwestii wysokości czynszu lokali mieszkalnych z tytułu zawartych umów najmu. Powódki dochodzą naprawienia szkód, które stanowią różnicę w należności z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych obliczoną poprzez porównanie tychże należności przed ich podwyższeniem przez nowego właściciela z wysokością ustaloną przez niego od dnia 1 stycznia 2014 roku. Zdaniem strony powodowej z chwilą podwyższenia należności czynszowych przez nowego właściciela doszło do wypowiedzenia i w konsekwencji rozwiązania umów najmu, a co za tym idzie – powódki zajmują przedmiotowe lokale bez tytułu prawnego i są zobowiązane do zapłaty nowemu właścicielowi należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, które to odszkodowanie ma odpowiadać dotychczasowej stawce czynszu, a nie wysokości należności czynszowej po jej podwyższeniu. W ich ocenie brak jest podstaw do żądania czynszu w wysokości ustalonej przez właściciela po dniu 1 stycznia 2014 roku.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska strony powodowej.

Zgodnie z przepisem art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia (ustęp 1). Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy (ustęp 2). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (ustęp 3). W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ustępie 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 ustępie 2, albo 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ustępie 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów art. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie wysokości podwyżki ciąży na właścicielu (ustęp 5). W przypadku określonym w ustępie

5 punkt 1 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal; 2) określonym w ustępie 5 punkt 2 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, z zastrzeżeniem ustępu 6b; 3) gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ustępu 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia (ustęp 6a).

I tak zważyć należy, iż zgodnie z postanowieniami § 6 umów najmu za wynajem lokalu najemca płacić będzie czynsz regulowany w wysokości ustalonej Uchwałą Rady Miasta P. w sprawie czynszu regulowanego za lokale mieszkalne na terenie Miasta P., natomiast czynsz może ulec zmianie w przypadku zmiany uchwały bez konieczności dokonywania zmiany umowy najmu.

Uwzględniając powyższe regulacje oraz postanowienia umowne Gmina Miejska P., na żądanie drugiego współwłaściciela, z dniem 1 stycznia 2014 roku wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu najmu, określając nową stawkę na 8,5 zł/m². Wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu zostało dokonane na piśmie.

W ustawowym terminie żadna z powódek, stosownie do przepisu art. 8a ustępu 5 powyżej cytowanej ustawy nie odmówiła na piśmie przyjęcia podwyżki czynszu ze skutkiem rozwiązania najmu z upływem okresu wypowiedzenia, jak również nie zakwestionowała podwyżki, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo zasadna, lecz w innej wysokości, a zatem nie podjęła działań zmierzających do zapobiegnięcia podwyższeniu czynszu za najem lokalu. Powyższe implikuje zaktualizowanie regulacji zawartej w przepisie art. 6a ustęp 3), tj. powódki od upływu terminu wypowiedzenia są obowiązane uiszczać czynsz za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. To z kolei prowadzi do wniosku, iż brak jest podstaw do żądania przez stronę powodową zwrotu kwot poniesionych przezeń z tytułu podwyżki czynszu, stanowiących różnicę pomiędzy stawką dotychczasową, a stawką po podwyższeniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku przyjętemu przez Sąd pierwszej instancji, w realiach niniejszej sprawy nie doszło do rozwiązania umów najmu przedmiotowych lokali mieszkalnych, umowy najmu nadal obowiązują i stanowią podstawę do uiszczenia czynszu. Przyjęcie tegoż stanowiska prowadzi z kolei do wniosku, iż dotychczasowa stawka czynszu została skutecznie wypowiedziana, zaś strona powodowa nie jest uprawniona do dochodzenia należności od strony pozwanej w kwocie odpowiadającej różnicy pomiędzy stawką czynszu obowiązującą przed i po dniu 1 stycznia 2014 roku, gdyż faktycznie został nałożony na nią obowiązek uiszczania czynszu w podwyższonej stawce.

Konkludując, należało uznać, iż w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego, jak również prawa procesowego, skutkujących uchyleciem lub zmianą orzeczenia wydanego w pierwszej instancji. Sąd drugiej instancji zważył, iż zaskarżone rozstrzygnięcie w świetle zgromadzonego materiału dowodowego było uzasadnione.

Wobec powyższego, z uwagi na bezzasadność apelacji, Sąd Okręgowy w punkcie 1. (pierwszym) postanowienia oddalił apelację.

Stosownie do treści art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od każdej z powódek na rzecz pozwanej kwoty po 300 złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.