

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2018 r., wydanym w sprawie z powództwa D. C. przeciwko A. W. o ustalenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna, Sąd Rejonowy w Zgierzu ustalił, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego w Z. przy ulicy (...), dokonana przez A. W. wypowiedzeniem z dnia 18 września 2017 r. ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 r., ustalająca wysokość czynszu na kwotę 1.922,00 zł i wypowiedzeniem z dnia 21 września 2017 r. ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2018 roku, ustalająca wysokość czynszu na kwotę 1.925,00 zł, jest niezasadna, a także zasądził od A. W. na rzecz D. C. kwotę 1.476 zł, w tym należny podatek od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu przez radcę prawnego A. C. oraz nakazał pobrać od A. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 289,00 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

Sąd I instancji ustalił, że D. C. jest najemcą lokalu mieszkalnego Nr (...), położonego w Z. przy ul. (...), a stawka czynszu najmu w dniu jej wypowiedzenia wynosiła 455,30 zł.

Pismem z dnia 18 września 2017 r. A. W. wypowiedziała powodowi dotychczasową wysokość czynszu, ustalając nową stawkę na kwotę 1.922,00 zł, a podwyższona stawka miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2018 r.; w piśmie wskazano, że przyczyną podwyższenia czynszu jest nieuzyskiwanie przez właściciela przychodów z czynszu i opłat umożliwiających pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i osiągnięcie godziwego zysku.

Pismem z dnia 21 września 2017 r. pozwana ponownie podwyższyła wysokość czynszu – tym razem do kwoty 1.925,00 zł, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 r.

Powód zwracał się do pozwanej z prośbą o przedstawienie przyczyn podwyżki i jej uzasadnienie. Odpowiedź pozwanej była ogólna. Powód podejmował także próby telefonicznego kontaktu z pozwaną ale nie mógł się dodzwonić.

Stan faktyczny sprawy był między stronami bezsporny, a pismem z dnia 8 stycznia 2018 r. pozwana uznała powództwo.

Sąd meriti uznał, że powództwo podlegało uwzględnieniu w całości i wskazał na art. 659 § 1 k.c. regulujący treść umowy najmu, wywodząc następnie, że stosunek prawny łączący strony podlega reżimowi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), bowiem D. C. jest jako najemca lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy i przypominając, że przepisy tej ustawy wyłączają stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umowy najmu lokalu, które są z nimi sprzeczne. Sąd uznał, że powód wniósł pozew w terminie określonym w art. 8a ust. 5 pkt. 2 ustawy, zaś pozwana nie tylko nie udowodniła zasadności podwyżki, ale wprost przyznała, że nie była zasadna, skoro uznała powództwo w całości. Zgodnie z treścią art. 213 § 2 k.p.c., sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że jest ono sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa, a zatem trzeba je uznać za akt dyspozycyjności pozwanego, który uznaje nie tylko samo żądanie powoda, ale i przytoczone przez stronę powodową okoliczności faktyczne, godząc się tym samym na wydanie wyroku uwzględniającego powództwo. Kryteria kontroli sądu w takiej sytuacji odnoszą się jedynie do skutków prawnych uznania, a nie do okoliczności faktycznych sprawy. Sąd wywiódł więc, że jeśli w razie uznania powództwa nie zostanie stwierdzone, iż zachodzą negatywne przesłanki z art. 213 § 2 k.p.c., to obowiązany jest wydać wyrok zgodny z żądaniem pozwu. Skoro zatem A. W. uznała powództwo, Sąd Rejonowy uwzględnił je w całości, ustalając, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Z. przy ul. (...), dokonana przez pozwaną pismem z dnia 18 września 2017 r. i zmieniona pismem z dnia 21 września 2017 r., była niezasadna.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.476 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi przez pełnomocnika – ustaloną na podstawie § 2 punkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku, powiększoną o stawkę podatku VAT oraz na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 623

ze zm.) nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 289,00 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony.

W dniu 12 grudnia 2017 r. udział w postępowaniu zgłosił prokurator.

Apelację od tego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo, domagając się jego zmiany poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, a więc przez ustalenie, że podwyżka czynszu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego dokonana przez pozwaną wypowiedzeniem z dnia 18 września 2017 r., jest niezasadna i zarzucając naruszenie:

1. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i orzeczenie ponad żądanie wyrażone w pozwie,
2. art. 213 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i orzeczenie ponad to, co zostało uznane przez pozwaną.

W odpowiedzi na apelację powód domagała się oddalenia apelacji i zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, oświadczając że nie zostały uiszczone ani w całości, ani w części.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 22 listopada 2018 r. prokurator wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Tytułem wstępu stwierdzić należy, że w ocenie Sądu odwoławczego, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy oraz w sposób właściwy rozważył materiał dowodowy, wobec czego nie ma przeszkód, by przyjąć te ustalenia za własne na etapie postępowania apelacyjnego.

Przechodząc do meritum, w pierwszej kolejności wskazać trzeba, że chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie dominuje pogląd, w pełni aprobowany przez Sąd odwoławczy, w myśl którego zasada ta nie może być stosowana w sposób nadmiernie formalistyczny, związane granicami żądania nie oznacza bowiem, że sąd związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli owo sformułowanie jest dwuznaczne, niewyraźne lub niewłaściwe, sąd może je odpowiednio zmodyfikować, o ile tylko nie narusza woli powoda, wyrażonej wprost lub dającej się wywieść z uzasadnienia zgłoszonego żądania (tak m. in. w wyroku SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 17/08, L., czy w postanowieniach SN z dnia 10 listopada 2017 r., V CZ 70/17 i V CZ 73/17, L., jak również w wyroku SA w Szczecinie z dnia 20 kwietnia 2017 r., I ACa 54/17, L.). Zauważyć więc trzeba, że przedmiotem postępowania przewidzianego 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), zwanej dalej ustawą, jest ustalenie niezastnienia pewnego faktu prawotwórczego w postaci złożenia przez wynajmującego takiego oświadczenia woli (wypowiedzenia), które w świetle art. 8a ust. 4 w związku z art. 8a ust. 4a i 4e ustawy będzie mogło wywołać skutek prawny w postaci zmiany warunków umowy najmu poprzez podwyższenie czynszu z chwilą upływu terminu przewidzianego przepisami prawa (okresu wypowiedzenia). Skoro w przywołanych przepisach ustawodawca określa przesłanki uprawniające wynajmującego do podwyższenia czynszu, to konsekwentnie przyjąć należy, że w przypadku ich niezastnienia uprawnienie takie po stronie wynajmującego nie istnieje, a skutek prawny dokonanego w tych warunkach wypowiedzenia – w postaci modyfikacji treści stosunku najmu – nie zachodzi. W ustawie nazwano sytuację spełnienia tych przesłanek zasadnością dokonania podwyżki, a niespełnienia – niezasadnością podwyżki, stwierdzono też jednak, że roszczenie najemcy o ustalenie dokonania skutecznego wypowiedzenia wygasa w terminie prekluzyjnym dwóch miesięcy od chwili tego dokonania, wobec czego przyjąć trzeba, iż z chwilą upływu tego terminu nawet z nieskutecznym w powyższym rozumieniu – bo złożonym w warunkach nieuprawniających do dokonania podwyżki – oświadczeniem wynajmującego o wypowiedzeniu należy łączyć skutki prawne w postaci zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości czynszu. Odnotować trzeba w tym miejscu, że wbrew wywiodom apelacji podwyżką

w rozumieniu ustawy nie jest oświadczenie wynajmującego o wypowiedzeniu wysokości czynszu, ale zmiana treści stosunku prawnego będącego efektem tego wypowiedzenia, stąd – jak wyjaśnione zostanie poniżej – chybione jest twierdzenie, że w realiach sprawy niniejszej miały miejsce „dwie osobne, niezależne od siebie, podwyżki”. Przedmiotem badania Sądu w sprawie z powództwa unormowanego w art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy jest więc to, czy – ze względu na istnienie lub nieistnienie okoliczności przewidzianych w art. 8a ust. 4 w związku z art. 8a ust. 4a i 4e ustawy – w realiach danej sprawy złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu odpowiednio doprowadzi lub nie doprowadzi do osiągnięcia zamierzonego przez wynajmującego skutku prawnego w postaci określonej modyfikacji treści stosunku prawnego łączącego go z najemcą polegającej na zmianie wysokości należnego od najemcy czynszu.

W tym miejscu wskazać trzeba, że Sąd II instancji nie ma wątpliwości, iż fakt złożenia przez pozwaną obydwu przedmiotowych oświadczeń woli, tj. wypowiedzeń z dnia 18 i 21 września 2017 r., nie mógłby w żadnym razie – co zresztą wynika z treści pism – doprowadzić do dwukrotnej zmiany treści stosunku najmu (pierwszej, wywołanej wcześniejszym wypowiedzeniem i kolejnej, mającej swe źródło w wypowiedzeniu o trzy dni późniejszym) – a więc do dwukrotnej podwyżki w rozumieniu przepisów ustawy – i brak jest uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że było to intencją wynajmującej. Konsekwencją obu oświadczeń woli – wcześniejszego, podwyższającego czynsz z dniem 1 stycznia 2018 r. do kwoty 1.922,00 zł i późniejszego, podwyższającego czynsz z tą samą datą do kwoty 1.925,00 zł – mogła być wyłącznie jednokrotna modyfikacja stosunku umownego, która nastąpiłaby w dniu 1 stycznia 2018 r. – i w sprawie niniejszej zadaniem Sądu było zbadanie, czy do takiego skutku prawnego z tą datą by doszło w związku z czynnościami podjętymi w tym celu przez wynajmującą, przy wzięciu pod uwagę przesłanek zasadności podwyżki. To, że określona zmiana treści stosunku najmu w określonej dacie byłaby efektem złożenia dwóch oświadczeń w przedmiocie wypowiedzenia, nie ma w tym kontekście istotnego znaczenia, a skoro pozwana w dniu 18 września 2017 r. wyraziła swą wolę podniesienia czynszu od początku następnego roku do kwoty 1.922,00 zł, a w trzy dni później – do kwoty 1.925,00 zł, to dla Sądu odwoławczego oczywiste jest, że w ten sposób po prostu skorygowała ona swoje wcześniejsze oświadczenie woli, do czego, rzecz jasna, była w pełni uprawniona. Niemniej jednak fakt zmiany treści wypowiedzenia nie ma wpływu na określenie przedmiotu niniejszego postępowania, skoro jest nim ustalenie, czy wypowiedzenie to – jako wyrażenie woli pozwanej będące ostatecznie rezultatem złożenia dwóch oświadczeń, z których późniejsze korygowało wcześniejsze w zakresie wysokości czynszu – wywołało w określonej dacie skutek prawny w postaci zmiany treści stosunku najmu. Skoro zatem D. C. odniósł się w treści pozwu do dokonanego przez A. W. wypowiedzenia zmierzającego do podwyższenia czynszu od dnia 1 stycznia 2018 r., żądając ustalenia, że mająca w tej dacie zaistnieć podwyżka jest niezasadna i wskazując, że oświadczenie woli w tym przedmiocie wynajmująca złożyła w piśmie z dnia 21 września 2017 r., to wbrew wywiadowi apelacji prawidłowo i jasno określiła przedmiot i zakres swojego roszczenia. Nie popełnił też błędu Sąd meriti, badając w ramach swojej kognicji w sprawie niniejszej, czy dokonane w opisany wyżej sposób wypowiedzenie wywołało skutki prawne i zaznaczając w sentencji wyroku, że zawarte tam rozstrzygnięcie dotyczy niezasadności podwyżki jako skutku wypowiedzenia dokonanego oświadczeniem z dnia 18 września 2017 r., zmienionym następnie oświadczeniem z dnia 21 września 2017 r. Nie sposób podzielić stanowiska skarżącej, która stara się wywieść, że badanie skutku prawnego oświadczenia o wypowiedzeniu z dnia 18 września 2017 r. jest odrębną materią, która nie była objęta granicami powództwa. Podkreślić należy jeszcze raz, że w sprawie niniejszej poddano pod osąd Sądu Rejonowego kwestię skutecznej zmiany łączącego strony stosunku prawnego z dniem 1 stycznia 2018 r. (podwyżki czynszu) w konsekwencji czynności prawnych podjętych przez wynajmującą, natomiast bez większego znaczenia dla określenia granic żądania pozwu jest to, że dokonane wypowiedzenie, jako czynność konieczna do dokonania takiej zmiany, było rezultatem dwóch oświadczeń woli pozwanej, z których późniejsze – wprost wymienione w treści pozwu jako zawierające treść jej ostatecznej woli w tym przedmiocie – w niewielkim zakresie modyfikowało oświadczenie wcześniejsze.

Zarzut naruszenia przez Sąd art. 321 § 1 k.p.c. wskutek wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem pozwu musi zatem zostać uznany za nietrafny. Nie można też podzielić podniesionego w apelacji zarzutu uchybienia treści art. 213 § 2 k.p.c. Skarżąca próbuje wywieść, że złożyła oświadczenie o uznaniu powództwa odnoszące się do roszczenia niebędącego tożsamym z tym, o którym orzekł ostatecznie Sąd. Argumentacja ta jest jednak chybiona, gdyż – jak powiedziano wyżej – powódce nie przysługiwały dwa odrębne roszczenia: o ustalenie niezasadności podwyżki dokonanej wypowiedzeniem z dnia 18 września 2017 r. i o ustalenie niezasadności podwyżki dokonanej

kolejnym wypowiedzeniem z dnia 21 września 2017 r., ale jedno roszczenie, które wyartykułowała w pozwie, a mianowicie o ustalenie niezasadności podwyżki mającej obowiązywać od dnia 1 stycznia 2018 r. wskutek dokonania przez wynajmującą wypowiedzenia wysokości czynszu poprzez złożenie dwóch kolejnych oświadczeń woli, z których późniejsze modyfikowało wcześniejsze. Tym samym brak jest zasadnych podstaw do przyjęcia, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż uznanie powództwa dotyczyło innego roszczenia niż to, o którym orzeczono w zaskarżonym wyroku, gdyż zarówno uznanie, jak i orzeczenie końcowe, dotyczyły roszczenia objętego pozwem – a w konsekwencji przyjęć trzeba, że Sąd ten miał podstawy na gruncie art. 213 § 2 k.p.c., by stwierdzić, iż pozwana przyznała okoliczności składające się na podstawę faktyczną powództwa i jednocześnie wyraziła zgodę na wydanie wyroku uwzględniającego zawarte w pozwie żądanie. Nie sposób też uznać, że A. W., składając oświadczenie o uznaniu powództwa, pozostawała w błędzie co do treści tego żądania. Z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.) dość czytelnie wynika intencja ustawodawcy, który umożliwił najemcy, w drodze wniesienia stosownego powództwa, podjęcie obrony przed efektami działań wynajmującego zmierzających do zwiększenia zakresu spoczywających na najemcy obowiązków umownych w rezultacie niezasadnego wypowiedzenia wysokości czynszu, nie zaś obrony przed kolejnymi czynnościami wynajmującego, które by do takiego skutku zmierzały – a lektura pozwu nie pozostawia też wątpliwości co do takich właśnie intencji D. C.. W związku z tym trudno nawet dać wiarę, by skarżąca rzeczywiście przypuszczała, że złożenie przez nią wobec najemcy kilku czy kilkunastu oświadczeń kolejno korygujących treść dokonywanego w ten sposób wypowiedzenia i zmierzających w efekcie do jednorazowej zmiany stosunku najmu, wymaga od tegoż najemcy na gruncie obowiązujących przepisów złożenia do Sądu takiej samej liczby pozwów, z których każdy odnosiłby się do innego oświadczenia, jak również by istotnie mogła ona uznać, iż D. C. z sobie znanych przyczyn kwestionuje tylko podwyżkę czynszu do kwoty 1.922,00 zł, natomiast nie ma nic przeciwko temu, by płacić czynsz o 3,00 zł wyższy. W przekonaniu Sądu II instancji podniesiona w apelacji argumentacja dotycząca tej materii jest jedynie linią obrony przyjętą przez skarżącą na użytek niniejszego postępowania w celu uzyskania korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia sprawy.

Z uwagi zatem na fakt, że apelacja nie zawierała zarzutów mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu meriti, podjęto decyzję o jej oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego, Sąd odwoławczy zasądził od pozwanej na rzecz powoda, tytułem zwrotu kosztów postępowania przez Sądem II instancji, w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., kwotę 738,00 zł, na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powoda, wyliczone na podstawie § 16 ust. 1 pkt 1 w związku z § 8 pkt 3 w związku z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2017 r., poz. 1715).