

Sygn. akt IX Ca 756/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa W. T. i E. K. (1)

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o ustalenie i nakazanie

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 30 lipca 2014 r., sygn. akt I C 1152/14,

I. oddała apelację,

II. nie obciąża powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 756/14

UZASADNIENIE

Powodowie W. T. i E. K. (1) wnieśli pozwy o ustalenie, że wypowiedzenie czynszów najmu lokali nr (...) położonych w O. przy ul. (...) jest bezskuteczne z uwagi na fakt, że strony nie łączy umowa najmu określająca zasady jej wykonywania i wysokość stawki czynszowej oraz zobowiązanie pozwanej do zawarcia umów najmu i ustalenia stawki czynszu w kwocie nie wyższej niż obowiązująca w Gminie O.. Powodowie wnieśli nadto o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według spisu złożonego na rozprawie.

W uzasadnieniach wskazali, że zajmują lokale nr (...) położone w O. przy ul. (...) po zmarłych byłych pracownikach Przedsiębiorstwa (...) Przedsiębiorstwa Państwowego z siedzibą w O., a obecnie (...) Spółki Akcyjnej w W.. W latach pięćdziesiątych dwudziestego wieku zawarte zostały umowy najmu między pierwotnym właścicielem nieruchomości i jego pracownikami będącymi członkami rodzin powodów. Zgodnie z przepisami przedwojennego kodeksu zobowiązań, który stosowano do owych umów, w razie śmierci pracownika w czasie trwania stosunku

pracy, członkowie jego rodziny, którzy żyli z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, mieli prawo do mieszkania zastępczego, a do tego czasu mieli prawo do korzystania z zajmowanego lokalu mieszkalnego w pełnym zakresie. Powodowie i ich poprzednicy prawni przez cały okres trwania stosunku najmu w oparciu o umowę z 1962 r. uiszczali należności czynszowe w ustalonej wysokości oraz wszystkie pozostałe opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Po roku 1962 umowa najmu nie była aneksowana, zatem powodowie w chwili obecnej korzystają z lokali bez tytułu prawnego. Pismem z października 2013 r. pozwana zawiadomiła powodów o nowej wysokości stawki czynszu w wysokości 583 zł, tj. 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego ustalonej dla Miasta O.. W ocenie powodów pozwana nie wykazała następstwa prawnego po pierwotnym właścicielu nieruchomości, a oświadczenie o wypowiedzeniu czynszu należy uznać za bezskuteczne ponieważ strony nie są związane aktualnie żadną umową. Dodatkowo powodowie podali, że nieruchomość, w której znajdują się sporne lokale wymaga dalszych prac w celu utrzymania nieruchomości w należytym stanie, a osoby zajmujące lokale nie mogą ponosić odpowiedzialności za wieloletnie zaniedbania właściciela budynku.

Pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództw w całości i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznała, że w dniu 1 maja 1962 r. poprzednicy prawni powodów będący pracownikami przedsiębiorstwa państwowego - Przedsiębiorstwa (...), zawarli umowy najmu lokali określonych w pozwach. Zgodnie z § 2 w/w umów, zostały one zawarte na czas trwania stosunku pracy. W konsekwencji do wygaśnięcia umowy najmu miało dojść z momentem ustania stosunku pracy. Do opuszczenia i wydania lokali nigdy jednak nie doszło. Najemcy zajmowali lokal na dotychczasowych zasadach, a wynajmujący się temu nie sprzeciwił. Umowy były zatem dotychczas niekwestionowane i wykonywane. Pismem z dnia 28 października 2013 r. pozwana spółka złożyła oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia wysokości czynszu najmu wskazanych lokali. W ciągu dwóch miesięcy od doręczenia pism nie zostały wniesione powództwa kwestionujące podwyższenie wysokości czynszu, wypowiedzenia stały się więc skuteczne i od 1 lutego 2014 r. powodowie zobowiązani są uiszczać czynsze w wysokości 583 zł. Wskazała, że wyrokiem z dnia 22 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie ustalił, że powódka E. K. (1) wstąpiła w stosunek najmu wynikający z umowy zawartej pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w W., a E. K. (2), jako najemca lokalu numer (...) położonego w O. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2014 r. Sąd połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy obydwu powodów.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił obydwie powództwa i nie obciążył powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 maja 1962 r. L. S., zmarły teść powoda W. T. jako pracownik przedsiębiorstwa państwowego - Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w O., zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O.. Umowa najmu zawarta została na czas trwania stosunku pracy. Po jego zakończeniu najemca winien był opuścić i wydać wynajmującemu lokal, do czego nigdy nie doszło. Powód wraz z żoną i teściową w dalszym ciągu zajmowali lokal na dotychczasowych warunkach, czemu wynajmujący się nie sprzeciwił. Teść W. T. zmarł w dniu 11 grudnia 1990 r. Do chwili śmierci stale zamieszkiwał z swoją żoną, powodem i jego małżonką, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Od chwili śmierci teścia powód niezmiennie zajmuje lokal, wnosząc przy tym stosowne opłaty związane z jego utrzymaniem.

Pismem, doręczonym powodowi W. T. w dniu 30 października 2013 r. pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu, ustalając nową wysokość na 583 zł.

Jak ustalił Sąd Rejonowy w dniu 1 maja 1962 r. zmarły mąż powódki E. K. (1) E. K. (2), jako pracownik przedsiębiorstwa państwowego - Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w O., zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O..

Umowa najmu zawarta została na czas trwania stosunku pracy. Po jego zakończeniu najemca winien był opuścić i wydać wynajmującemu lokal, do czego nigdy nie doszło. Powódka w dalszym ciągu zajmowała lokal na dotychczasowych warunkach, czemu wynajmujący się nie sprzeciwiał. Mąż powódki zmarł w dniu 21 lutego 2009 r. Do chwili śmierci stale zamieszkiwał z swoją żoną w spornym lokalu, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Od śmierci męża powódka niezmiennie zajmuje lokal, wnosząc przy tym stosowne opłaty związane z jego utrzymaniem.

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2013 r. w sprawie I C 486/13 Sąd Rejonowy w Olsztynie ustalił, iż powódka E. K. (1) wstąpiła w stosunek najmu wynikający z umowy zawartej pomiędzy pozwanym – wynajmującym (...) S.A. z siedzibą w W., a najemcą E. K. (2), jako najemca lokalu numer (...) położonego w O. przy ul. (...).

Pismem, doręczonym powódce w dniu 29 października 2013 r. pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu, ustalając nową wysokość na 583 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego żądania powodów nie zasługiwały na uwzględnienie. Wstąpienie w stosunek najmu z pozwaną powódki E. K. (1) zostało rozstrzygnięte w sprawie I C 486/13. Ponieważ powód W. T. od 11 grudnia 1990 r. tj. od chwili śmierci L. S. w takim samym zakresie i za zgodą wynajmującego korzysta ze spornego lokalu wnosząc z tego tytułu stosowne opłaty, tym samym spełnia przesłanki warunkujące wstąpienie bądź przedłużenie stosunku najmu, określone w art. 674 k.c., art. 691 k.c. i art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W konsekwencji zgodne z prawem były również oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu powodom dotychczasowej stawki czynszu, gdyż nowa stawka czynszu nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Sąd Rejonowy wskazał również, iż żądanie ustalenia, iż podwyżka jest niezasadna lub zasadna w innej wysokości nie może być wniesione po upływie dwumiesięcznego terminu od dnia doręczenia powodom wypowiedzenia wysokości czynszu, co wynika z art. 8 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Powodowie odebrali oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu w październiku 2013 r. Tymczasem powództwa w tym przedmiocie zostały wniesione w maju 2014 r., a zatem po upływie terminu, którego upływ powoduje bezskuteczność czynności po tym terminie podjętej. Sąd Rejonowy uznał, iż brak jest w polskim porządku prawnym przepisów mogących stanowić o zasadności roszczenia powodów dotyczących zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy najmu oraz ustalenia stawki czynszu w kwocie nie wyższej niż obowiązująca w Gminie O.. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyli w całości powodowie zarzucając w apelacji:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 660 k.c. polegające na przyjęciu, że umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok nie musi być zawarta na piśmie i nie istnieje roszczenie o zobowiązanie pozwanej (...) S.A. w W. do potwierdzenia na piśmie warunków umowy, w tym w szczególności wysokości czynszu i zasad jego podwyższania;
2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 673 k.c. dotyczącego terminów i zasad wypowiedzenia umowy najmu oraz skutków braku odpowiedzi na wypowiedzenie umowy, poprzez błędne zastosowanie art. 8a ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zamiast prawidłowo – przepisów Kodeksu cywilnego.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie, wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną tych ustaleń dokonaną przez Sąd Rejonowy.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do żądania zobowiązania pozwanej do potwierdzenia na piśmie warunków umowy, które zostało sformułowane po raz pierwszy w apelacji.

W pozwie powodowie wnieśli o „zobowiązanie pozwanego do zawarcia umowy najmu oraz ustalenia stawki czynszu w kwocie nie wyższej niż obowiązująca w Gminie O.”. W apelacji i na rozprawie apelacyjnej powodowie domagali się zobowiązania pozwanego do „potwierdzenia na piśmie warunków najmu”. Żądanie to nie zostało zgłoszone ani w pozwie ani w toku postępowania przed Sądem I instancji. Jest to zatem nowe żądanie, którego zgłoszenie w postępowaniu apelacyjnym nie jest dopuszczalne.

Zgodnie bowiem z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Powodowie nie wykazali również by zmieniły się okoliczności sprawy, które dawałyby podstawę do zmiany powództwa. Za taką zmianę nie może być uznane bowiem samo tylko ustalenie przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego i określona ocena prawna tego stanu.

Skoro zatem żądanie zobowiązania pozwanej do potwierdzenia na piśmie warunków najmu nie stanowiło przedmiotu orzekania Sądu Rejonowego, a strona zmienia lub występuje z nowym żądaniem w apelacji, sąd odwoławczy zobowiązany jest apelację oddalić (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2014r., I PZ 3/14, LEX nr 1475233).

Nie są zasadne zarzuty dotyczące oceny stanu prawnego przez Sąd Rejonowy w odniesieniu do trybu podwyższenia przez pozwaną czynszu. Trafnie przyjął Sąd I instancji, iż do ustalonego stanu prawnego ma zastosowanie w tym zakresie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.), a nie jak chcą tego powodowie art. 673 k.c.

Przede wszystkim art. 673 k.c. dotyczy wypowiedzenia umowy najmu, a nie trybu podwyższenia czynszu, który z tego względu nie mógł mieć zastosowania w sprawie. O zmianie wysokości czynszu stanowi natomiast art. 685¹ k.c., który jednak również nie mógł mieć zastosowania w niniejszej sprawie. Zasady i formy ochrony praw lokatorów, a zatem najemców lokalu lub osób używających lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności w tym tryb podwyższenia czynszu jest uregulowany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.), którą prawidłowo Sąd Rejonowy zastosował do stanu faktycznego niniejszej sprawy. Przepisy tej ustawy mają bowiem zastosowanie do wszystkich lokatorów, a nie tylko do lokatorów zajmujących lokale w budynku, w którym znajdują się więcej niż 4 lokale, jak twierdzą w apelacji powodowie.

Reasumując, należy uznać, za prawidłowy tryb podwyższenia czynszu zastosowany przez pozwaną.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, iż w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony dotyczący usprawiedliwionego subiektywnego przekonania powodów o zasadności swego roszczenia pozwalający na nie obciążanie powodów kosztami.