

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 marca 2018 roku wydanym w sprawie z powództwa P. K. przeciwko A. W. o ustalenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna, Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny:

1. ustalił, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego Nr (...), położonego w Z. przy ulicy (...), dokonana przez A. W. wypowiedzeniem z dnia 18 września 2017 roku ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku, ustalająca wysokość czynszu na kwotę 1.098 zł i wypowiedzeniem z dnia 21 września 2017 roku ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2018 roku, ustalająca wysokość czynszu na kwotę 1.100 zł jest niezasadna;
2. zasądził od A. W. na rzecz P. K. kwotę 738 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;
3. nakazał pobrać od A. W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 165 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sąd I instancji ustalił, że P. K. jest najemcą lokalu mieszkalnego Nr (...), położonego w Z. przy ul. (...), a stawka opłat za najem w dniu jej wypowiedzenia wynosiła 416,45 zł. Pismem z dnia 18 września 2017 roku A. W. wypowiedziała powodowi dotychczasową wysokość czynszu, ustalając nową stawkę na kwotę 1.098 zł, a podwyższona stawka miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2018 roku. Następnie pismem z dnia 21 września 2017 roku pozwana ponownie podwyższyła wysokość czynszu – tym razem do kwoty 1.100 zł, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku. 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.

Powód oraz inni najemcy, którym pozwana również podwyższyła czynsz wielokrotnie próbowali kontaktować się z pozwaną w sprawie tej podwyżki, wysyłali pisma, telefonowali. Powód nie otrzymał od pozwanej żadnej odpowiedzi.

Stan faktyczny sprawy był między stronami bezsporny, a pismem z dnia 28 lutego 2018 roku 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), bowiem powód 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, 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 roku i pismem z dnia 21 września 2017 roku, była niezasadna. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2015 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W dniu 12 grudnia 2017 roku 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 roku 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 niewłaściwe zastosowanie i orzeczenie ponad to, co zostało uznane przez pozwaną.

Apelująca wniosła o zasądzenie od powoda kosztów postępowania za drugą instancję oraz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

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, związanie 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 Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 17/08, L., czy w postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2017 r., V CZ 70/17 i V CZ 73/17, L., jak również w wyroku Sądu Apelacyjnego 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.), 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 jego 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 wywodom apelacji podwyżką w rozumieniu ustawy nie jest oświadczenie wynajmującego o wypowiedzeniu wysokości czynszu, ale zmiana treści stosunku prawnego będącego efektem tego wypowiedzenia, stąd 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 roku, 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 roku do kwoty 1.098 zł i późniejszego, podwyższającego czynsz z tą samą datą do kwoty 1.100 zł – mogła być wyłącznie jednokrotna modyfikacja stosunku umownego, która nastąpiłaby w dniu 1 stycznia 2018 roku – 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 roku wyraziła swą wolę podniesienia czynszu od początku następnego roku do kwoty 1.098 zł, a trzy dni później – do kwoty 1.100 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 P. K. odniósł się w treści pozwu do dokonanego przez A. W. wypowiedzenia zmierzającego do podwyższenia czynszu od dnia 1 stycznia 2018 roku, 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 roku, to wbrew wywiadowi apelacji prawidłowo i jasno określił 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 roku, zmienionym następnie oświadczeniem z dnia 21 września 2017 roku. Nie sposób podzielić stanowiska skarżącej, która stara się wywieść, że badanie skutku prawnego oświadczenia o wypowiedzeniu z dnia 21 września 2017 roku 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 roku (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 wskazano wyżej – powodowi nie przysługiwały dwa odrębne roszczenia: o ustalenie niezasadności podwyżki dokonanej wypowiedzeniem z dnia 18 września 2017 roku i o ustalenie niezasadności podwyżki dokonanej kolejnym wypowiedzeniem z dnia 21 września 2017 roku, ale jedno roszczenie, które wyartykułował w pozwie, a mianowicie o ustalenie niezasadności podwyżki mającej obowiązywać od dnia 1 stycznia 2018 roku 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, że 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 roku 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 treść pozwu nie pozostawia też wątpliwości co do takich właśnie intencji P. K.. 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 P. K. z sobie znanych przyczyn kwestionuje tylko podwyżkę czynszu do kwoty 1.098 zł natomiast nie ma nic przeciwko temu, by płacić czynsz w kwocie 1.100 zł. 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, iż apelacja nie zawierała zarzutów mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu meriti, Sąd Okręgowy oddalił apelację 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 369 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 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 r., poz. 1715).