

**Sygn. akt I C 1454/15**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 3 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w W. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Janaszek

Protokolant: Agnieszka Sałańska

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 roku w Warszawie na rozprawie

w sprawie z powództwa A. N.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie

oddala powództwo w całości.

**Sygn. akt I C 1454/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 maja 2015 roku (data stempla pocztowego) powód A. N. wniósł o:

a) uchylenie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., zawartej przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. z powodem w dniu 27 grudnia 2007 roku, dokonanego pismem powoda z dnia 2 lutego 2015 roku,

z uwagi na brak podstaw prawnych;

b) uchylenie obciążenia powoda od dnia 1 kwietnia 2015 roku „Opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 1.974,36 złotych” zawartą w wydruku naliczenia opłat z dnia 29 kwietnia 2015 roku z uwagi na bezskuteczne wypowiedzenie umowy najmu lokalu z dnia 27 grudnia 2007 roku;

c) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu,  
(pozew - k.2-5).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w dniu 27 grudnia 2007 roku powód zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Zgodnie z treścią § 4 ust. 1 umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony - natomiast w ocenie A. N. w treści umowy winno być wpisane wyrażenie: na czas nieoznaczony - zgodnie z treścią art. 688 k.c. Pismem z dnia 2 lutego 2015 roku, pozwany wypowiedział powyższą umowę najmu, jako podstawę wypowiedzenia wskazując art. 4 pkt 4 umowy najmu lokalu.

Powód stwierdził, iż w umowie najmu brak jest jednostki redakcyjnej oznaczonej jako art. 4 pkt 4, zatem gdyby pozwany zamierzał faktycznie powołać jako podstawę wypowiedzenia § 4 ust. 4 umowy najmu powinien wskazać, którą z przesłanek wymienionych w treści § 4 ust. 4 tej umowy wypełnił powód. A. N. wyjaśnił ponadto, iż w dniu sporządzenia wypowiedzenia umowy najmu nie spełniał przesłanki w postaci „pozostawiania w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy okresy płatności...”, gdyż zaległość w opłacie czynszu

na koncie powoda zgodnie z pismem pozwanego z dnia 17 lutego 2015 roku, wynosiła kwotę 1.066,03 złote, a więc przekraczała nieznacznie miesięczną należność czynszową, wynoszącą w tym okresie 725,22 złote miesięcznie. W ocenie powoda pismo pozwanego należało potraktować jako zapowiedź zmiany wysokości czynszu najmu, co też uczynił.

W dalszej części uzasadnienia pozwu wskazano, że w dniu 30 kwietnia 2015 roku A. N. otrzymał wydruk nowych stawek opłat, gdzie w póź. 6 została wprowadzona „Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu” w wysokości: 1.974,36 złotych, w sytuacji gdy umowa najmu z dnia 27 grudnia 2007 roku nie została rozwiązana.

Powód podniósł, że dokonywał wpłat należności czynszowych w dniach: 2 stycznia 2015 roku w wysokości 850 złotych; 3 lutego 2015 roku w wysokości 1.400 złotych; 26 lutego 2015 roku w wysokości 600 złotych; 6 marca 2015 roku w wysokości 150 złotych; 7 kwietnia 2015 roku w wysokości 750, złotych oraz 4 maja 2015 roku w wysokości 750 złotych. W konsekwencji zatem na dzień 6 marca 2015 roku posiadał nadpłatę w kwocie 678,27 złotych, natomiast na dzień złożenia pozwu posiadał nadpłatę w opłatach czynszowych w kwocie 49,72 złote.

W tych okolicznościach, A. N. powołał się na art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 roku, póź. 150, z późn. zm.), który w jego ocenie ma zastosowanie na gruncie niniejszej sprawy, wskazując jednocześnie na regulacje zawarte w treści art. 685' k.c. i art. 688 k.c.

W ocenie powoda, pismo pozwanego z dnia 2 lutego 2015 roku zatytułowane jako (...) nie może stanowić takiego wypowiedzenia ponieważ wypowiedzenie takie mogłoby nastąpić jedynie w trybie wskazanego art. 688 k.c., a więc z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, czyli ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2015 roku. Jednakże, żeby takie wypowiedzenie mogło w ogóle zostać sporządzone niezbędne jest zaistnienie przesłanki określonej w § 4 ust. 4 umowy najmu z dnia 27 grudnia 2007 roku, co w ocenie powoda nie miało miejsca. Powód określił działania pozwanego jako bezprawne i wskazał, iż winny one zostać uchylone.

W toku rozprawy w dniu 3 marca 2016 roku, kwalifikowany pełnomocnik powoda popierał powództwo w całości - nie modyfikując zgłoszonych żądań. Pełnomocnik A. N. wskazał, iż intencją pozwanej była zmiana stawek czynszu, natomiast skierowała ona do powoda typowe wypowiedzenie zmieniające i tak właśnie traktowała je strona powodowa. Co więcej pełnomocnik powoda podniósł, iż zaskoczeniem dla powoda było otrzymanie przez niego informacji, że został ukarany 300% stawką czynszu (protokół rozprawy - k.65-66).

Na datę zamknięcia rozprawy stanowisko procesowe strony powodowej nie uległo zmianie, natomiast w imieniu pozwanego nikt się nie stawił i strona ta nie zajęła również pisemnego stanowiska w sprawie.

### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 27 grudnia 2007 roku powód A. N. zawarł z pozwaną (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, położonym w W. przy ulicy (...). Od tej

chwili powód na jej podstawie zajmował lokal nr (...). (okoliczność bezsporna: dowód: umowa najmu -k.6-9; pismo powoda skierowane do pozwanej - k.56).

Wynajmujący mógł rozwiązać umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia jeżeli Najemca 1) pomimo pisemnego wezwania w określonym terminie do zaniechania naruszeń nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z jego przeznaczeniem zaniehbując obowiązki najemcy dopuszcza do powstania szkód w lokalu lub pomieszczeniach i urządzeniach przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich lokatorów albo uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu; jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu mu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zaległych należności;

2) wynajmuje, podnajmuje lub oddaje lokal lub jego część do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego (dowód: postanowienia § 4 ust. 4 umowy najmu -k.7).

Zgodnie z treścią § 5 ust. 3 tej umowy wynajmujący zastrzegł sobie prawo zmiany wysokości czynszu, a zmiana ta nie mogła następować częściej niż raz w roku. Powód chciał wykupić przedmiotowy lokal o czym niejednokrotnie informował pozwaną, m.in. w dniu 7 stycznia 2013 roku. Jak wskazał, pozwana domagała się od niego kwoty za przewłaszczenie lokalu (dowód: umowa najmu - k.6-9; pismo powoda skierowane do pozwanej - k.56).

(...) S.A. jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 1a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. z 2012 roku, póź. 1224). Powód wniosł w dniu 27 grudnia 2009 roku do pozwanej o przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wskazanego w pozwie na odrębną własność tego lokalu wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami i odpowiadającymi mu częściami budynku i gruntu. Mając na uwadze treść uchwały Nr 7 z dnia 4 listopada 2010 roku Walnego Zgromadzenia Walnego Zgromadzenia (...) Kolejarz w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wniósł o przeniesienie własności tego lokalu wraz z prawem własności pomieszczeń przynależnych do lokalu oraz udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. na odrębną własność tego lokalu wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami i odpowiadającymi mu częściami budynku i gruntu. Prosząc jednocześnie o udzielenie informacji dotyczących tego jakie następne kroki ma podjąć w związku z realizacją prawa pierwokupu tego lokalu. Powód oczekiwał na propozycję wykupu zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., z uwzględnieniem przesłanek określonych w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku dalszego forsowania przez pozwaną bezprawnego wypowiedzenia umowy najmu z dnia 27 grudnia 2007 roku

powód miał wystąpić do sądu powszechnego z pozwem o orzeczenie bezskuteczności tego wypowiedzenia. Powód wniósł do tut. Sądu przeciwko pozwanej pozew o ustalenie prawa do wykupu zajmowanego przez niego lokalu, a sprawa otrzymała sygnaturę II C 1765/13 (dowód: pismo z dnia 20 kwietnia 2015 roku-k.56; pismo z dnia 20 kwietnia 2015 roku-k.61-62).

W okresie od dnia 27 grudnia 2009 roku do dnia 31 stycznia 2011 roku obowiązywał przepis art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, póź. 1116, z późn. zm.), zgodnie z którym „na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego: spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.” (dowody: pisma - k.62 i k.64).

W dniu 22 września 2014 roku dokonano wypowiedzenia wskazanej umowy najmu. Wypowiedzenia dokonano na podstawie art. 5 pkt 3 umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) z dnia 27 grudnia 2007 roku, na podstawie art. 685' k.c. oraz zgodnie z art. 8a ust. 1 i 2 oraz art. 9 ust. 1 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31 póź. 266 z późn. zm.). Umowa została wypowiedziana z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 roku, a pozwany zaproponował w związku z tym zawarcie nowej umowy, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2015 roku, określającej nowe warunki najmu (wysokość czynszu, zaliczki za media oraz opłaty niezależne, tj. wywóz nieczystości i obsługę windy). Z uwagi na fakt, iż pozwana nie pobierała dotychczas opłaty czynszowej za najem lokalu stanowiącego jej własność, proponowana kwota stanowiła opłatę za najem oraz używanie lokalu i była znacznie niższa od stawek rynkowych. Szeregiem pism (z dnia 9 stycznia 2012 roku, z dnia 27 marca 2012 roku i z dnia 25 kwietnia 2012 roku) pozwana poinformowała powoda, iż proponowana przez niego cena wykupu mieszkania była niemożliwa do zaakceptowania, a proponowana cena wykupu lokalu nr (...) w wysokości 40% wartości lokalu według operatu szacunkowego z dnia 18 kwietnia 2011 roku stanowiła duży upust ze strony pozwanej. Powód został równocześnie wezwany do zawarcia umowy najmu lokalu pod rygorem skutków wskazanych w piśmie z dnia 12 stycznia 2015 roku (dowód: wypowiedzenie umowy najmu - k.54; pismo z dnia 19 stycznia 2015 roku-k.57-58).

W dniu 12 stycznia 2015 roku pozwana skierowała do pozwanego kolejne wezwanie do zawarcia umowy najmu lokalu, albowiem powód nie skorzystał z propozycji zawarcia nowej umowy i skierowanej do niego oferty wykupu przedmiotowego lokalu, zatem w tej sytuacji zajmował przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. W przypadku nieprzystąpienia przez powoda do podpisania umowy zgodnie z § 9 pkt

4 umowy z dnia 27 grudnia 2007 roku powód miał zostać obciążony opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej wysokości miesięcznego czynszu, powiększonego o 300%, tj. 1.974,36 złotych, a pozwana miała wystąpić wówczas w stosunku do niego na drogę sądową (dowód: wezwanie - k.55).

W dniu 2 lutego 2015 roku ponownie dokonano wypowiedzenia umowy najmu powyższego lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 marca 2015 roku (dowód: pismo - k. 10).

Wraz z pismem z dnia 17 lutego 2015 roku przekazano pozwanemu rozliczenie mediów. Po zaksięgowaniu kwoty z rozliczenia oraz uwzględnieniu dotychczasowych naliczeń czynszu i dokonanych wpłat, łączne saldo opłat za lokal powoda na dzień 10 lutego 2015 roku wynosiło 1.066,03 złote (niedopłata). Kwotę tej niedopłaty polecono uwzględnić przy opłatach za lokal w miesiącu marcu 2015 roku. Wpłaty miały być dokonywane do 10 dnia każdego miesiąca, natomiast od wpłat nieterminowych miały być naliczane odsetki karne w wysokości ustawowej (dowód: pismo - k. 11).

Powód poinformował pozwaną w dniu 18 maja 2015 roku, iż nie było podstaw prawnych ani potrzeby do rozwiązania umowy najmu, aby dokonać podwyższenia czynszu lub innych opłat za używanie lokalu (pismo - k.59).

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o powołane metodą analityczną dowody, które w zakresie autentyczności nie budziły wątpliwości sądu, rzecz jednak w tym, iż nie mogły stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa.

Sąd dopuścił dowód z dołączonych do pozwu i złożonych na rozprawie w dniu 3 marca 2016 roku dokumentów na okoliczność zweryfikowania zasadności powództwa. Podstawą takiej decyzji było stwierdzenie, iż twierdzenia i zgłoszone dowody nie mają charakteru spóźnionego. Strona powodowa wykazała, dlaczego późniejsze składanie takich dowodów ma charakter przez nią niezawiniony, co więcej uwzględnienie to nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Natomiast Sąd w niniejszym składzie stoi na stanowisku, iż kserokopie dokumentów nie mają żadnej mocy dowodowej i nie może ich traktować jako inny środek dowodowy. Do akt niniejszej sprawy zostały złożone kopie wykazu opłat miesięcznych za lokal powoda od dnia 1 stycznia 2015 roku i od dnia 1 kwietnia 2015 roku oraz wydruki potwierdzenia dokonanych przelewów.

Jest rzeczą oczywistą, iż strona wnioskująca o przeprowadzenie dowodu z dokumentu winna go złożyć do akt sprawy sądowej. Brak środka dowodowego skutkuje brakiem możliwości przeprowadzenia postępowania dowodowego co do jego treści, zaś wyjątkiem od powyżej reguły są sytuacje w których taki dokument znajduje się w posiadaniu osoby trzeciej, która na żądanie Sądu winna go przedstawić (art. 248 k.p.c.), ewentualnie zastąpienie dokumentu jego odpisem, pod warunkiem poświadczenia jego zgodności z oryginałem przez pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą

prawnym, rzecznikiem patentowym lub radcą Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (art. 129

§ 2 k.p.c.)-

Kserokopie nie stanowią dokumentów - pod względem mocy prawnej nie są tożsame z dokumentami lub ich odpisami, co więcej nie mogą być traktowane w kategorii innych dowodów.

Niepoświadczona kserokopia nie jest dokumentem, w sytuacji w której pismo nie może być uznane za dokument, **nie może być też podstawą do prowadzenia dowodu w trybie art. 308 k.p.c.** Odmienne ujęcie tego

zagadnienia prowadziłoby do obejścia przepisów o dowodzie z dokumentu. Wymienione w art. 308 k.p.c. środki dowodowe ustawodawca zaliczył do „przyrządów utrwalających albo przenoszących obrazy lub dźwięki”.

Oznacza to, że środki te, w tym także fotokopie, mają przedstawiać rzeczywistość poprzez zawarte w nich obrazy lub dźwięki, a nie przez opisy wyrażane pismem (tak: Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 24 listopada 2010 roku, sygn. akt I ACa 831/10, opubl. LEX numer 898656, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2007 roku, sygn. akt II CSK 401/06, opubl. LEX numer 453727, oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 kwietnia 2014 roku, sygn. akt I ACa 1812/13, opubl. LEX numer 1496118). Dla uznania kserokopii za dokument niezbędne jest oświadczenie o istnieniu oryginału o treści a formie odwzorowanej kserokopią. - takim oświadczeniem będzie umieszczone na kserokopii i zaopatrzone podpisem poświadczenie zgodności kserokopii z oryginałem. Dopiero wtedy można uznać kserokopię za dokument świadczący o istnieniu oryginału. Bez wspomnianego poświadczenia kserokopia nie może więc być uznana za dokument, nie ma więc mocy dowodowej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 2000 roku, sygn. akt IV CKN 59/00, opubl. LEX numer 533122).

Wydruki komputerowe mogą stanowić dowód w postępowaniu cywilnym, co wynika z przyjętej powszechnie wykładni przepisów art. 308 k.p.c. Wydruki komputerowe stanowią, bowiem „inny środek dowodowy”, o którym mowa w art. 308 k.p.c. i art. 309 k.p.c., gdyż wymieniony tam katalog ma charakter otwarty. Nie można jednak przyjąć, że oświadczenie zawarte w wydruku komputerowym jest zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, natomiast należy przyjąć, że przedmiotowy środek dowodowy świadczy o istnieniu zapisu komputerowego określonej treści w chwili dokonywania wydruku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 4 grudnia 2013 roku sygn. I ACa 776/13).

Nawet hipotetycznie, jeżeli przyjąć możliwość zaliczenia kserokopii do innych środków dowodowych - czego Sąd w niniejszym składzie nie uznaje, to i tak powyższe nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu, przy czym kwestią zasadniczą na gruncie niniejszej sprawy były sformułowane żądania pozwu i związanie Sądu ich treścią.

W przedmiotowej sprawie powód A. N. wnosił bowiem o:

- uchylenie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., dokonanego pismem pozwanego z dnia 2 lutego 2015 roku,
- uchylenie obciążania go od dnia 1 kwietnia 2015 roku opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 1.974,36 złotych, z uwagi na bezskuteczne wypowiedzenie przedmiotowej umowy najmu.

Powód oparł swoje roszczenie na regulacji art. 8a. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku nr 31 póź. 266 z późn. zm.) dalej jako Ustawa.

Z treści ust. 1 wskazanego powyżej przepisu wynika, iż właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. W ust. 2 wskazano, iż termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalały termin dłuższy. Natomiast w ust. 5 jest mowa o tym, iż w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. We wskazanym powyżej artykule, a dokładnie w jego ust. 6a lit. 3 wskazano z kolei, iż w przypadku gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Natomiast z treści art. 9 ust. 1 b wskazanej powyżej Ustawy wynika, iż podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu,

z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Treść art. 685<sup>1</sup> k.c. stanowi, iż wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z kolei art. 688 k.c. podaje, że jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Mając na uwadze konieczność sformułowania treści żądania, która jak wskazano powyżej była na gruncie niniejszej sprawy kwestią zasadniczą, należy stwierdzić, iż podstawowe znaczenie ma w tej sytuacji dokonanie prawidłowej wykładni art. 321 § 1 k.p.c., który stanowi, iż **sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.**

Poza sporem, znajduje się bowiem kwestia, że powód jednoznacznie swoje żądanie uzasadnił. To żądanie powoda i uzasadniające je okoliczności faktyczne zostały wyrażone w pozwie i nie uległy żadnej modyfikacji w trakcie toczącego się postępowania przez odpowiednią zmianę powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 556/04).

W niniejszej sprawie doszło do wypowiedzenia umowy najmu w zakresie stawki czynszowej. Stosownie do treści wskazanego powyżej art. 8a ust. 6a lit. 3 Ustawy w sytuacji gdy lokator nie skorzysta z przewidzianego w jego treści prawa do wniesienia do sądu pozwu o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, jest on obowiązany uiszczać do czasu wypowiedzenia stawkę dotychczasową a w późniejszym okresie stawkę wynikającą z wypowiedzenia - ze zmiany. Prawidłowe było zatem stanowisko strony powodowej, że nie zachodzą podstawy do wypowiedzenia umowy najmu, a następnie do obciążania danej osoby opłatami z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie.

Należy jednak stwierdzić, że Sąd może rozstrzygać jedynie o poszczególnych kategoriach roszczeń. Sąd dokonał bowiem analizy żądania pozwu, które dotyczyło uchylecia pewnych oświadczeń woli i pewnych stanów faktycznych. Czym innym jest bowiem powództwo o ustalenie nieważności czy też bezskuteczności dokonanej czynności, czy wreszcie powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu, z uwagi na wadliwość jej wypowiedzenia. Sąd nie może ingerować w treść złożonego oświadczenia woli poprzez jego uchylenie.

Z kolei w odniesieniu do zawartego w pkt 2 pozwu żądania dotyczącego uchylecia obciążeń danymi odszkodowaniami, jeżeli świadczenia te są uiszczone, mamy wówczas do czynienia z żądaniem

zwrotu zasądzenia tych kwot jako kwot nienależnych i wówczas interes prawny realizuje się w powództwie dotyczącym świadczenia.

Należy bowiem wskazać, że jeżeli strona powodowa stoi na stanowisku, że pewne czynności prawne zostały niewłaściwie zastosowane, wówczas Sąd mógłby dokonać ingerencji w to oświadczenie, albo traktując je jako zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli drugiej strony o uchyleniu się od skutków złożonego wcześniej oświadczenia, albo dokonać ingerencji w zakresie dotyczącym oświadczeń woli drugiego podmiotu. Sąd nie ma jednak takiej możliwości. Drogą wyjścia do takich ustaleń jest wytoczenie powództwa o ustalenie w trybie art. 187 k.p.c. przy którym należy wykazywać interes prawny, który nie będzie zachowany jeżeli możliwe jest wytoczenie powództwa o świadczenie.

Nie uszło uwadze Sądu, iż pewne oświadczenia wskazane we wniesionym pozwie były niewłaściwe, jednakże Sąd nie może <sup>ingerować</sup> w nie poprzez dokonywanie modyfikacji relacji strony powodowej ze stroną pozwaną, zatem nie może dokonać uchylecia pewnych oświadczeń czy obciążeń ponieważ są to jedynie czynności faktyczne. Czym innym jest bowiem niezasadność tego typu opłat, odmowa ich zapłaty czy ewentualne analizowanie w postępowaniu wytoczonym przez Spółdzielnię

o świadczenie lub postępowaniu wytoczonym przez powoda o ustalenie nieprawidłowości dokonanych czynności, a czym innym żądanie uchylenia oświadczenia woli w postaci wypowiedzenia czy też

uchylenia obciążenia odszkodowaniami.

Pełnomocnik powoda stwierdził, jak już wskazano w pierwszej części uzasadnienia, że intencją Spółdzielni była zmiana stawek czynszu, a zmiany takiej dokonuje się w formie wypowiedzenia zmieniającego. Sąd na rozprawie w dniu 3 marca 2016 roku skierował do pełnomocnika powoda zapytanie jakie w związku z tym są żądania wniesionego pozwu. Należy jednak podkreślić, iż pomimo powyższego pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu, wniesionego w dniu 14 maja 2015 roku, w całości.

Reasumując należy stwierdzić, iż powód w istocie zmierzał do innego rozstrzygnięcia, jednakże z uwagi na zastosowanie niewłaściwych środków, tj. niewłaściwe sformułowanie żądania pozwu nie mogło ono dojść do skutku.

Wprawdzie zgodnie z art. 339 § 1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (§ 2).

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego, powyższe twierdzenia powoda nie mogły zostać uwzględnione, albowiem bierność strony pozwanej nie mogła skutkować uwzględnieniem żądania pozwu, jeżeli nie istnieją ku temu podstawy prawne. W tych okolicznościach powództwo pomimo wydania wyroku w formie zaocznej podlegało oddaleniu.

Ponownego podkreślenia wymaga, iż Sąd Rejonowy był związany podstawą faktyczną i prawną dochodzonego roszczenia i nie rozstrzygał sprawy na kanwie innych okoliczności faktycznych i prawnych niż powołane w pozwie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w wyroku z dnia 3 marca 2016 roku.