

Sygn. akt II Ca 87/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek – Moraś SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 czerwca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **B. B. (1)**

przeciwko **Gminie D.**

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego
w Ś. z dnia 8 grudnia 2014 roku, sygn. akt VI C 431/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki B. B. (1) na rzecz pozwanej Gminy D. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Uzasadnienie wyroku z dnia 23 czerwca 2015 r.:

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu w sprawie o sygn. **akt VI C 431/14** oddalił powództwo B. B. (1) przeciwko Gminie D. o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu za lokal mieszkalny (pkt I) i zasądził do powódki na rzecz pozwanej kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

B. B. (1) od maja 1985 r. jest najemcą, należącego do Gminy D., lokalu mieszkalnego, położonego w D. przy ul. (...) o powierzchni 46,9 m². Lokal powódki położony jest w centrum D. w budynku, w którym mieści się również Szkoła Podstawowa.

Uchwałą nr XLVIII/565/2013 Rady Miejskiej w D. z dnia 30 grudnia 2013 r. wysokość stawki bazowej czynszu za lokale komunalne w latach 2014- 2015 ustalono na 2,5% wartości odtworzeniowej lokalu. Pismem datowanym na 28 kwietnia 2014 r. podmiot administrujący w imieniu pozwanej Gminy budynkiem, w którym znajduje się lokal

powódki, wypowiedział jej dotychczasową wysokość czynszu, wskazując, że okres wypowiedzenia zaczyna biec od 30 kwietnia 2014 r. i zakończy się 31 lipca 2014 r. a od 1 sierpnia 2014 r. wysokość czynszu, który zobowiązana jej uiszczać wynosić będzie 7,12 zł/m², co w przeliczeniu na cały lokal da miesięcznie kwotę 333,39 zł x /7,12 zł x 46,9 m² - 333,39 zł.

Na pisemne żądanie powódki administrator budynku określił sposób ustalenia wysokości stawki czynszu, wskazując m.in., że zgodnie z postanowieniami uchwały nr XLVIII/565/2013 jak czynniki wpływające na podwyższenie stawki czynszu uwzględniono położenie lokalu w centrum miejscowości (+10%) i balkon (+1%), a jako czynniki wpływające na obniżenie wysokości czynszu uwzględniono brak instalacji gazowej (-5%) oraz brak instalacji ciepłej wody (-10%), co łącznie spowodowało obniżenie bazowej stawki czynszu z kwoty 7,42 zł/m² do ostatecznej kwoty 7,12 zł/m². Wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla województwa (...) w IV kwartale roku 2013 i w pierwszym kwartale roku 2014 wynosiła 3.559 zł.

Uznając powództwo o ustalenie za niezasadne Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z przepisem art. 8a ust. 1 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i 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. Stosownie do przepisu ust. 2 termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba że strony ustalą termin dłuższy. Przepis ust. 3 z kolei stanowi, że wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należy stwierdzić, że pozwana wypowiedzenia wysokości czynszu dokonała prawidłowo, albowiem uczyniła to na piśmie, na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Po myśli przepisu art. 8 ust. 4 cytowanej ustawy podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w ter minie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Z kolei przepis art. 8 ust. 5 pkt. 2, na którym B. B. (1) oparła swoje powództwo, stanowi, że 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.

Zdaniem sądu, z przepisu art. 8a ust.5 pkt. 2 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego jednoznacznie wynika, że lokator może w drodze powództw przed sądem powszechnym domagać się ustalenie niezasadności podwyżki czynszu tylko wówczas, gdy w wyniku tejże podwyżki wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wartość odtworzeniową lokalu definiuje przepis art. 9 ust. 8 cytowanej ustawy, stanowiąc, że jest nią iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Z kolei przez wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych należy w ocenie sądu, zgodnie z przepisem art. 2 pkt. 12 powołanej ustawy, rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych: a) dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, b) dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Uwzględniając, że wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie (...) na dzień podjęcia przez Radę Miejską w D. uchwały nr XLVIII/565/2013 a następnie na dzień dokonania przez pozwaną wypowiedzenia wysokości czynszu powódce wynosiła 2.559 zł, wartość

odtworzeniową lokalu wynajmowanego przez powódkę należy, zdaniem sądu ustalić na kwotę (...),¹⁰ (3.559 zł x 46,9 m² = 157537,10 zł). Trzy procent tej wartości to kwota 2.726,11 zł (157* 537,10 zł x 3% = 4.726,11 zł). Skoro wysokość czynszu jaka pozwana ustaliła powódce po podwyżce wynosi 7,12 zł/m² oznacza to, że w skali roku łączna wysokość czynszu należnego od powódki wynosić będzie 4.007,16 zł (333,39 zł x 12 miesięcy= 4.007,16 zł).

Powyższe obliczenia doprowadziły sąd do przekonania, że nawet po podwyżce wysokość czynszu należnego pozwanej od powódki w skali roku nie przekroczy, ani nie osiągnie równowartości 3% wartości odtworzeniowej wynajmowanego przez nią lokalu, a co za tym idzie B. B. (2) nie może w postępowaniu przed sądem domagać się ustalenia niezasadności tej podwyżki, gdyż, jak to wyżej zaznaczono, taka możliwość przepis art. 8a ust. 5 pkt. 2 przewiduje wyłącznie w sytuacji, kiedy podwyżka czynszu następuje już z poziomu równego lub przewyższającego (w skali roku) 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub wskutek tejże podwyżki wysokość czynszu w skali roku wartość tą przekroczy. Jako, że w przedmiotowej sprawie sytuacja taka nie występuje sąd stwierdził, że powództwo B. B. (1) jest bezzasadne, Z tego też powodu za obojętne dla rozstrzygnięcia sporawy sąd uznał inne podnoszone przez powódkę okoliczności, a w tym kwestie wykonywania lub nie wykonywania przez właściciela niezbędnych remontów lokalu i budynku, w którym się on znajduje, kwestie „równowagi” między wysokością czynszu, a wartością świadczenia, które powódka otrzymuje jako najemca lokalu pozwanej oraz kwestie ewentualnych okoliczności, nie wziętych przez powódkę pod uwagę przy ustalaniu wysokości czynszu po podwyżce.

Niezależnie od powyższego sąd wskazał, że stawka czynszu, jaką powódka zobowiązana jest uiszczać po podwyżce została ustalona zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w D. nr (...), ponieważ przy ustalaniu wysokości stawki czynszu należnego od powódki uwzględniono, we właściwym sposób, wskazane w uchwale czynniki wpływające na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu i prawidłowo pod względem arytmetycznym ustalono wysokość stawki czynszu przy zastosowaniu, jako kwoty bazowej, 2,5% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Z twierdzeń pozwu wynika, że powódka nie tyle kwestionowała prawidłowość ustalenia obowiązującej ja stawki czynszu w świetle zapisów wymienionej uchwały, co same zasady ustalania wysokości czynszu określone w tejże uchwale, a w tym przyjęta tam listę czynników mających wpływ na podwyższenie lub obniżenie stawki bazowej czynszu. W tym jednak zakresie sąd uznał, że pozbawiony jest kompetencji oceny aktu prawa miejscowego, jakim jest wymieniona uchwała i jakiegokolwiek ingerencji w przyjęte nią zasady ustalania wysokości czynszu za wynajem lokali komunalnych.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku sądu złożyła powódka i zaskarżając go w całości wniosła o jego zmianę poprzez ustalenie niezasadności podwyżki czynszu za lokal mieszkalny dokonanej wypowiedzeniem z dnia 29 kwietnia 2014 r. obowiązującej od dnia 1 sierpnia 2014 r. - w trybie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym wynagrodzenia radcy prawnego według norm przepisanych za obie instancje.

Orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego tj.

a) art. 8a ust. 4 w związku z art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - poprzez błędną wykładnię skutkującą niezasadnym zastosowaniem do niniejszej sprawy w sytuacji, gdy lokal najmowany przez powódkę nie stanowi części składowej budynku mieszkalnego, w związku z czym uchylając się od dokonania ustaleń w celu weryfikacji twierdzeń powódki podanych na osnowę żądań pozwu **sąd nie rozpoznał istoty sprawy** w zakresie roszczenia powódki dotyczącego wypowiedzenia stawki czynszu dokonanego tym wypowiedzeniem,

b) art. 9 ust. 8 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - poprzez błędną wykładnię skutkującą niezasadnym zastosowaniem w sytuacji, gdy lokal najmowany przez powódkę nie stanowi części składowej budynku mieszkalnego,

2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c. i 217 § 3 k.p.c. poprzez niezasadne pominięcie dowodów wnioskowanych w pozwie dla ustalenia okoliczności wiążących się z niezasadnością podwyżki czynszu i braku powiązania wartości odtworzeniowej, położenia lokalu, wyposażenia go w balkon oraz istnienia czynników zmniejszających wartość świadczenia wzajemnego pozwanego.

W uzasadnieniu podkreśliła, że podniosła w pozwie istotne twierdzenia mające na celu wykazanie zasadności dochodzonego pozwem roszczenia, m.in. że:

1. uchwała Nr XLVIII/565/2013 Rady Miejskiej w D. dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych położonych na terenie Gminy. Lokale te co do zasady objęte są programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy; wpływy z czynszu oraz dotacje przeznaczane są na poprawę jakości substancji mieszkaniowej oraz poprawę komfortu korzystania z lokali mieszkalnych do celów mieszkaniowych. Sytuacja ta nie dotyczy lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę. Lokal ten jest usytuowany w budynku Szkoły, nad jej pomieszczeniami kuchennymi. Gmina zarządzanie przedmiotowym lokalem oraz drugim z lokali mieszkalnych w budynku położonym na parterze przekazała Zespołowi (...) w D. - jednostce komunalnej, której zadania nie polegają na zarządzaniu zasobem mieszkaniowym gminy, ale nadzorem, w tym finansowym nad działaniami o charakterze oświatowym i kulturalnym. Dotacje na substancję mieszkaniową zawarte są w ogólnych dotacjach na działalność oświatową i kulturalną a czynsz uiszczany przez powódkę najemcą drugiego lokalu mieszkalnego nie jest przeznaczany na inwestycję w część mieszkalną budynku Szkoły, ale w subwencjonowanie działalności oświatowej gminnej szkoły. Powódka zajmuje lokal mieszkalny prawie 30 lat i przez ten okres czasu administrator budynku uchylał się od dokonywania wymaganych remontów klatki schodowej, piwnicy oraz samego lokalu. Remonty lokalu powódka zmuszona była dokonywać na własny koszt, zaś strona pozwana zwróciła jej te koszty dopiero po prawomocnym wyroku sądowym nakazującym zwrot poniesionych wydatków na ten cel;

2. wysokość żądanego czynszu najmu nie odpowiada poziomowi świadczenia wzajemnego. Proporcjonalność stawki czynszu do wartości odtworzeniowej uzasadniona byłaby wówczas, gdyby wynajmujący przez okres najmu podejmował działania w celu odtworzenia substancji mieszkaniowej tj. nakłady zachowujące dotychczasowy stan substancji lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń niezbędnych do prawidłowego korzystania z mieszkania tj. klatki schodowej, drzwi wejściowych na tę klatkę, piwnicy itp. Tymczasem przez cały praktycznie okres najmu wynajmujący tolerował fakt postępującej dewastacji lokalu i tej części budynku, w której usytuowane są oba lokale mieszkalne. Czynsz płacony przez powódkę w wysokości bezspornej oraz czynsz płacony przez drugiego najemcę wystarczający jest do pokrycia kosztów administrowania tej części budynku. Czynsz ten i tak jest wyższy od czynszu lokali mieszkalnych obowiązującego w gminach ościennych. Strona pozwana nie planowała i nie planują żadnych znaczących nakładów na przedmiotowy lokal mieszkalny fakt, że nie jest on wyposażony w instalację gazową i instalację ciepłej wody jest tu bardzo wymowny. Powódce liczy się zwiększenie wysokości czynszu za posiadanie balkonu, pomimo jest złego stanu technicznego, znacząco ograniczającego korzystanie z niego w sposób przyjęty dla tej części składowej lokalu mieszkalnego,

3. przy ustalaniu wysokości czynszu uwzględniono fakt położenia w centrum miasta, ale nie wzięto pod uwagę specyficznego położenia w budynku szkoły i wiążących się z tym utrudnień- konieczności znoszenia nadmiernych hałasów wiążących się z funkcjonowaniem szkoły, przebywania w trakcie lekcji znaczącej ilości osób, znoszenia efektów funkcjonowania przez cały rok kuchni pod lokalem mieszkalnym- co wiąże się z przedostawaniem się do lokalu mieszkalnego permanentnych hałasów wywoływanych przez urządzenia kuchenne i intensywnych zapachów gastronomicznych. Sytuacja ta znacząco zmniejsza komfort zamieszkania i poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, eliminujący pozytywny efekt położenia lokalu w centrum.

Zdaniem skarżącej sąd odstąpił w niniejszej sprawie od badania tych okoliczności z uwagi na dokonana wykładnię art. 8a ust. 4 i ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - uznał w wyniku tej wykładni, że dokonana podwyżka czynszu nie podlega kontroli sądowej, a to z tego powodu, że czynsz ustalony w wyniku kwestionowanej podwyżki nie przekroczy poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Przy dokonywaniu wykładni cytowanych przepisów umknęło uwadze sądu pierwszej instancji, że wartość odtworzeniowa lokalu jest - zgodnie z art. 9 ust. 8 cytowanej ustawy iloczynem powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej **budynku mieszkalnego**, zaś pod pojęciem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej **budynków mieszkalnych** - należy przez rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej **budynków mieszkalnych** (art. 2 ust. 1 pkt 12 ww. ustawy). Tymczasem lokal mieszkalny najmowany przez powódkę nie stanowi części składowej budynku mieszkalnego, ale budynku o innym charakterze - szkoły; zatem dla ustalenia ekwiwalentności płaconego przez powódkę czynszu najmu zajmowanego lokalu o funkcji mieszkalnej nie ma żadnego zastosowania wskaźnik ustalany na podstawie przeciętnego kosztu budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wskaźnik ten może mieć zastosowanie w sytuacji, gdy lokal o funkcji mieszkalnej stanowi część składową budynku mieszkalnego, co jest sytuacją typową na rynku najmu lokali mieszkalnych, natomiast nie może stanowić jakiegokolwiek podstawy wyliczenia ekwiwalentności żądanego czynszu najmu, gdy wynajmujący nie będzie uzyskiwanych z najmu środków przeznacza na odtworzenie budynku mieszkalnego, ale na utrzymanie lokali o funkcji mieszkalnej w budynku innym niż mieszkalne przeznaczeniu. Fakt usytuowania lokalu najmowanego przez powódkę w budynku niemieszkalnym (budynku szkoły) powoduje, że może ona żądać sądowej kontroli zasadności podwyżki czynszu nawet wówczas, gdy czynsz ustalony w wyniku podwyżki z matematycznego punktu widzenia będzie miał wartość niższą lub równą 3 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego w danej miejscowości. Wbrew wywodom uzasadnienia zaskarżonego wyroku położenie lokalu zajmowanego przez powódkę w budynku o funkcji niemieszkalnej ma zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, powoduje bowiem, że nie ma zastosowania ograniczenie wymienione w art. 8a ust. 4 cyt. ustawy. Pozwany winien zatem był w niniejszej sprawie wykazać, że nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu w rozumieniu art. 8 ust 4a ustawy, co uzasadniałoby podwyższenie czynszu. Pozwany nie podjął takiej próby w procesie, jako że dla powódki jest oczywiste, że czynsz płacony przez nią w wysokości nie uwzględniającej kwestionowane przez nią podwyżki wystarczający jest na pokrycie kosztów administrowania lokalem przez jednostkę organizacyjną gminy powołaną dla sprawowania nadzoru nad działalnością kulturalną i oświatową Gminy nie jest niezbędny dla pokrywania jakichkolwiek innych kosztów, gdyż takowych strona pozwana nie ponosi i nie ma zamiaru ich ponosić godząc się z postępującą od prawie 30 lat dewastacją tej części budynku szkoły, która wykorzystywana jest na cele mieszkalne.

Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał zatem istoty sprawy, co powoduje, że postępowanie dowodowe winno być uzupełnione w zakresie wnioskowanym na wstępie bądź wydany w sprawie wyrok winien być uchylony a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu, mianowicie nie rozpoznania istoty sprawy, to stwierdzić należy, że w dotychczasowym orzecznictwie wielokrotnie podkreślano, że wskazane w art. 386 § 4 k.p.c. nierozpoznanie istoty sprawy polega na pominięciu przez sąd pierwszej instancji przesłanek stanowiących o istnieniu roszczenia, przy czym pojęcie „istoty sprawy” dotyczy jej aspektu materialnego i jedynie na tej płaszczyźnie może być oceniany zarzut jej nierozpoznania. Nierozpoznanie istoty sprawy interpretuje się zatem jako taką wadliwość rozstrzygnięcia, która polega na wydaniu przez sąd orzeczenia nieodnoszącego się do tego, co było przedmiotem sprawy, na zaniechaniu

zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony m.in. z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach: z dnia 10 czerwca 2014 r., III PZ 6/14, LEX nr 1486981; z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, LEX nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, LEX nr 519260; z dnia 9 listopada 2012 r., LEX nr 1231340; z dnia 26 listopada 2012 r., I CZ 147/12, LEX nr 1284698 oraz w wyrokach z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, Nr 3, poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, LEX nr 178635; z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2; z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22; z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, LEX nr 55513). Nie jest przy tym sporne, że nie stanowi jeszcze nierozpoznania istoty sprawy zaniechanie wzięcia przez sąd pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego jej rozpatrzenia lub nierozważenie wszystkich złożonych okoliczności sprawy (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10, LEX nr 885041), a także wszystkich mogących wchodzić w grę materialnych podstaw odpowiedzialności pozwanego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, LEX nr 151622).

W realiach niniejszej sprawy, wbrew odmiennej ocenie strony powodowej, nie zachodziła żadna z podstaw pozwalających na wnioskowanie, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał jej istoty. Nierozpoznania istoty sprawy nie można bowiem - jak chce tego skarżąca - łączyć z faktem, iż sąd uznał, że podnoszone przez powódkę okoliczności dotyczące wykonywania bądź nie wykonywania przez pozwaną koniecznych remontów jej lokalu i budynku, w którym on się znajduje, braku równowagi pomiędzy wysokością naliczonego jej czynszu a wartością świadczenia wynajmującego oraz nie uwzględnienia specyficznych dla jej lokalu okoliczności, które jej zdaniem powinny wpłynąć na obniżenie stawki czynszu pozbawione były znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i w związku z tym nie poczynił w ich zakresie żadnych ustaleń faktycznych.

Zaznaczyć należy, że podstawą zgłoszonego żądania powódka uczyniła przepis art. 8a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz., 150). Przepis ten przewiduje dwa instrumenty, z których może skorzystać najemca w przypadku dokonania przez właściciela wypowiedzenia wysokości czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu (podwyżki), przy czym skorzystanie przez niego z jednego z nich wyklucza możliwość wykorzystania drugiego. Najemca może, po pierwsze - odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia, albo po drugie - zakwestionować podwyżkę wnosząc do sądu pozew o ustalenie na podstawie przepisów art. 8a ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, przy czym ciężar udowodnienia zasadności podwyżki obciąża właściciela. Z powyższych uprawnień najemca może skorzystać w ciągu 2 miesięcy od dokonania wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu. Termin dwumiesięczny do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z powództwem kwestionującym podwyżki należy liczyć od daty złożenia najemcy oświadczenia woli co do tego wypowiedzenia.

W sprawie powódka skorzystała z drugiej przewidzianej w przepis art. 8a ust. 5 możliwości. Tak zgłoszone roszczenie wraz z okolicznościami faktycznymi przytoczonymi przez powódkę na jego uzasadnienie, nie uległo modyfikacji w toku postępowania przed sądem i instancji. Również na etapie postępowania apelacyjnego powódka podstawę prawną żądania konsekwentnie upatrywała w przepisie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy.

Strona powodowa nie jest co prawda zobowiązana wskazywać podstawy prawnej swego żądania. Zgodnie z zasadą *da mihi factum dabo tibi ius* (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r., o sygn. akt IV CSK 269/06, LEX nr 233045; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2006 r., I PK 146/05, OSNP 2007, nr 5-6, poz. 67), to sąd ustala podstawę prawną roszczenia, w oparciu o okoliczności faktyczne przedstawione przez stronę powodową dla uzasadnienia zgłoszonych żądań. Jednakże wedle judykatury nie bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy pozostaje wskazanie przepisów prawa materialnego, ponieważ pośrednio określa okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98, OSNC 1999, Nr 9, poz. 152). Co prawda, wskazanie podstawy prawnej przez stronę nie ma więc decydującego znaczenia, tym

niemniej, gdy podstawę prawną wskazuje strona prezentowana przez zawodowego pełnomocnika, fakt ten nie może być zignorowany przy ustalaniu okoliczności faktycznych będących podstawą zgłoszonego powództwa.

Zgłębiając więc problematykę poddaną pod osąd w niniejszej sprawie, nie sposób nie dostrzec, że art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. uzależnia, zastosowanie szczególnego trybu podwyższania czynszu od wielkości podwyżki. Korzystny dla lokatorów tryb polega na obowiązkowym zastosowaniu przez właściciela trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia wysokości czynszu (art. 8a ust. 2 ustawy), z możliwością żądania przez lokatora uzasadnienia podwyżki na piśmie (art. 8a ust. 4 ustawy), a także na przyznaniu lokatorowi uprawnienia do jej kwestionowania przed sądem, z zachowaniem prawa do uiszczania czynszu w dotychczasowej wysokości (art. 8a ust. 5 w zw. z ust. 6). Zestawienie treści obu tych przepisów prowadzi do wniosku, że tryb taki znajduje pełne zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy na skutek podwyżki, wysokość czynszu przekroczy w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu i będzie zarazem wyższa w skali roku od 10% dotychczasowego czynszu. Jeśli natomiast w wyniku podwyżki próg 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie zostanie przekroczony, to bez względu na wysokość podwyżki nie będzie ona podlegała kontroli sądowej.

Kwestia powyższa stała się przedmiotem zainteresowania Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 17 maja 2006 r. (K 33/05), badając niezgodność art. 8a ust. 4 z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 oraz z art. 76 Konstytucji, ze względu na fakt nie objęcia pełną ochroną lokatorów, wobec których podwyżka nie doprowadziła do przekroczenia pułapu 3% wartości odtworzeniowej lokalu stwierdził, że celem wprowadzenia 3-procentowego pułapu czynszu jest: z jednej strony jego choćby symboliczne „urealnienie”, z drugiej zaś swoista ochrona grupy lokatorów o niskich dochodach, którzy zajmują często lokale substandardowe. Logiczne jest założenie, że lokator, którego czynsz podwyższany jest powyżej wymienionego pułapu, korzysta z rozbudowanej ochrony, pozwalającej na uniknięcie dyktowania wysokości czynszów w dowolnej wysokości, bez konkretnego i sprawdzalnego uzasadnienia. Temu logicznemu założeniu musi odpowiadać założenie przeciwne, iż lokatorzy, wobec których dokonano podwyżki nieprowadzącej do przekroczenia pułapu 3-procentowego, korzystają z ochrony słabszej, co nie znaczy, że są jej pozbawieni.

Wprowadzone przez ustawodawcę kryterium wysokości podwyżki pozwala na zrównoważenie interesów obu stron stosunku prawnego na pewnym poziomie- osiągnięcie celu, którym jest ochrona lokatora przed nadmiernymi podwyżkami, odbywa się z poszanowaniem pewnych proporcji w ograniczaniu uprawnień właścicieli. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego przyznanie wszystkim lokatorom jednakowego standardu ochrony oznaczałoby po pierwsze naruszenie delikatnej równowagi pomiędzy prawami lokatorów a prawami właścicieli, ponadto zaś łatwo mogłoby się obrócić przeciwko interesom tych pierwszych. Możliwość kwestionowania każdej podwyżki w trybie określonym art. 8a ust. 5 ustawy lokatorskiej doprowadziłaby do znaczącego wzrostu liczby spraw przed sądami, to zaś musiałyby się przełożyć na wydłużenie czasu niezbędnego do uzyskania prawomocnych rozstrzygnięć. Tymczasem ochrona przed podwyżką czynszu może być uznana za efektywną, tylko jeśli prowadzi do szybkiego uzyskania werdyktu sądu.

W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości, że najemcy przysługuje prawo do kwestionowania zasadności podwyżki w drodze powództwa o ustalenie opartego o art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy, lecz jedynie w sytuacji, gdy dokonana przez właściciela podwyżka czynszu przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Podwyżka w niniejszej sprawie została dokonana pismem z dnia 28 kwietnia 2014 r. do kwoty 333,93 zł. Wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w województwie (...) na dzień podjęcia przez Radę Miejską w D. uchwały nr XLVIII/565/2013 a następnie na dzień dokonania przez pozwaną wypowiedzenia wysokości czynszu powódce ustalono na kwotę 3.559 zł. Powierzchnia lokalu zajmowanego przez powódkę wynosi 46,9 m². Po myśli art. 9 ust. 8 ustawy wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Iloczyn powierzchni lokalu powódki oraz wartości podanego wyżej wskaźnika wynosi 157.537,10 zł. Jest to kwota odpowiadająca rocznej wartości odtworzeniowej lokalu apelującej. Trzy procent tej wartości, o której mowa w art. 8a ust 4 ustawy to kwota 4.726,11 zł. Wysokość czynszu jaką pozwana ustaliła powódce po podwyżce

wynosi 7,12 zł/m². W skali roku łączna wysokość czynszu należnego od powódki wynosić będzie 4.007,16 zł. Powódka po podwyższeniu stawki czynszu zobowiązana jest zatem do uiszczania czynszu w kwocie nie przekraczającej pułapu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Skutkiem powyższego podwyżka czynszu i nie może być kwestionowana w drodze powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu w trybie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy. W tej sytuacji nie można skutecznie zarzucić sądowi I instancji naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Takie ustalenie implikowało jednocześnie stwierdzenie, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały okoliczności podnoszone przez powódkę w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, w tym zwłaszcza wykonywanie lub nie przez właściciela niezbędnych remontów lokalu i budynku, kwestie „równowagi” między wysokością czynszu, a wartością świadczenia, które powódka otrzymuje jako najemca lokalu pozwanej oraz kwestie ewentualnych okoliczności, nie wziętych przez powódkę pod uwagę przy ustalaniu wysokości czynszu po podwyżce. Prawdłowo więc sąd I instancji nie poczynił w tym zakresie żadnych ustaleń. Nie naraził się przy tym na zarzut nie rozpoznania istoty sprawy, nie uchybił nadto treści art. 227 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. Co do tego ostatniego powódka nie zgłosiła na podstawie art. 162 k.p.c. do protokołu uwagi, co do pominięcia zawnioskowanych dowodów. Skutkiem zaś niepodniesienia przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie jest bezpowrotna utrata tego zarzutu w dalszym toku postępowania, a więc także w postępowaniu apelacyjnym. Zupełnie niezrozumiałą pozostaje już wreszcie argumentacja powódki co do charakteru budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny powódki, a dalej wpływ jaki to rodzi na zasady ustalania wartości odtworzeniowej lokalu. W toku postępowania przed sądem I instancji apelująca nie ponosiła teje okoliczności. Twierdzenia zaoferowane w tym zakresie na etapie postępowania apelacyjnego, są więc spóźnione po myśli art. 381 k.p.c.

Nie znajdując podstaw do uchylecia czy zmiany pierwszoinstancyjnego orzeczenia, Sąd Okręgowy oddalił apelację, za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjmując przepis art. 385 k.p.c. Orzeczenie zawarte zostało w punkcie 1 sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o normę art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Powódka przegrała postępowanie przed sądem II instancji w całości, obowiązana jest więc zwrócić stronie pozwanej koszty niezbędne do celowej obrony. Koszty postępowania odwoławczego objęły wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 60 zł obliczone stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz., 490). Koszty zasądzone zostały w punkcie 2 sentencji.

SSO Z. Ciechanowicz SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Agnieszka Bednarek-Moraś