

Sygn. akt IV Ca 224/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie SO: Mariola Watemborska (spr.), D. C.

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2015 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa H. G.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Zakładów (...) Spółce Akcyjnej w C. w upadłości

o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego  
w C. z dnia 3 kwietnia 2014r., sygn. akt I C 214/12

1. oddala apelację,
2. zasądza od powoda H. G. na rzecz pozwanego Syndyka Masy Upadłości Zakładów (...) Spółki Akcyjnej w C. w upadłości kwotę 788,10 (siedemset osiemdziesiąt osiem, 10/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt IV Ca 224/15**

## UZASADNIENIE

Powód H. G. pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego w C. domagał się ustalenia niezasadności dokonanej dnia 30 listopada 2011 roku podwyżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego w U. nr (...) z kwoty 370 zł do kwoty 1.208 zł oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Powód wskazał, że przedmiotowy lokal ma 220,04 m<sup>2</sup> powierzchni. Wywodził, iż umowa najmu lokalu została zawarta na czas nieokreślony. Dotychczasowy czynsz najmu wynosił 1,68 zł/m<sup>2</sup>, a po podwyżce 5,49 zł/m<sup>2</sup>. Zdaniem powoda podwyżka czynszu jest niczym nie uzasadniona. Zarzucił, iż pozwana nie dokonywała w przedmiotowym lokalu żadnych nakładów. Wskazywał, iż podwyżka przekracza dopuszczoną przez prawo granicę 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Pozwany Zakład (...) S.A. w upadłości w C. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany argumentował, że podwyżka znajduje uzasadnienie w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wywodził, iż

podwyżka nie przekracza 3% poziomu dopuszczonego przez w/w ustawę w art. 8a. Pozwany stwierdził, że kwestie nakładów dokonanych przez powoda nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy oraz, że w jego ocenie podwyżka czynszu uzasadniona jest realiami rynkowymi, faktyczną wartością nieruchomości.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że powód H. G. od dnia 15 maja 1994 roku jest najemcą mieszkania o powierzchni 220,04 m<sup>2</sup> położonego w (...).

Zajmowany przez powoda budynek powstał ponad 20 lat temu. Przez ten okres Zakłady (...) S.A., a następnie Zakłady (...) S.A. w upadłości nie czyniły na ten budynek żadnych nakładów. Powód ponosił nakłady na w/w budynek m.in. wymieniał okna na piętrze w budynku. Ponadto wykonał wykończenie poddasza i ocieplenie go wełną mineralną. Położył panele podłogowe w dużym pokoju i korytarzu, wykonał dwukrotnie renowację elewacji zewnętrznych budynku – malowanie. Wymienił rynny na całym budynku, w całym mieszkaniu krany, bojler do ciepłej wody z osprzętem, wymienił około 80% grzejników. Dwukrotnie wymieniał piec CO. Ponadto zlecił wybitcie studni głębinowej. Zlecił przegląd instalacji odgromowej na budynku oraz czyszczenie przewodów kominowych. Wykonywał konserwacje zewnętrzne balustrad budynku oraz drzwi wejściowych i garażowych.

Przedmiotowy dom znajduje się w centrum nieistniejącego już gospodarstwa. W 2012 roku powód zgłaszał kradzież urządzenia pomiarowego wody.

Ustalił także Sąd I instancji, że pozwany Zakład (...) S.A. w upadłości w C. pismem z dnia 28 listopada 2011 roku z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia podwyższył powodowi czynsz z kwoty 1,68 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 5,49 zł/m<sup>2</sup>. Mieszkanie należy do zasobów pozwanego. W konsekwencji od 1 marca 2012 roku powód miał płacić pozwanemu czynsz w wysokości 1.208 zł w miejsce wcześniejszej kwoty – 369,67 zł.

Przy dokonywaniu wyliczeń w celu ustalenia wysokości czynszu najmu, pozwany kierował się ekspertyzą służącą do ustalenia wysokości czynszu najmu przedmiotowego lokalu. Była ona wykonana zgodnie z parametrami zawartymi w scalonych normatywach do wyceny budynków i budowli oraz w katalogu cen jednostkowych. Ponadto porównano pięć innych – zbliżonych do przedmiotowego – obiektów.

W oparciu o opinię biegłego K. F. Sąd Rejonowy ustalił także, że podwyżka czynszu z kwoty 370 zł do kwoty 1208 zł nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy w C. wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2014r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1234,72 zł tytułem kosztów procesu.

Zdaniem bowiem Sądu I instancji powództwo wywiedzione przez powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Część ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd I instancji była bezsporna, a w pozostałym zakresie przeprowadzone przez sąd dowody z dokumentów dostarczyły informacji spójnych, jasnych, logicznych i wzajemnie się uzupełniających. Także opinia biegłego sporządzona na zlecenie sądu okazała się być rzeczowa i logiczna. Brak było podstaw, by jakiegokolwiek z dowodów kwestionować. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał je za wiarygodne.

Zauważył jedynie Sąd Rejonowy, iż wszelkie okoliczności, co do których pomiędzy stronami powstał spór, a dotyczące m.in. ustaleń dotyczących standardu lokalu, poczynionych nań nakładów, nie mają żadnego znaczenia co do rozstrzygnięcia o zasadności zgłoszonego żądania.

Między stronami występował więc w istocie jedynie spór co do interpretacji przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie dotyczącym ustalenia, czy podwyżka czynszu najmu za przedmiotowy lokal była uzasadniona w świetle przepisów powyższej ustawy.

Sąd Rejonowy uznał, że dla rozstrzygnięcia przedmiotowej kwestii - podwyżki czynszu - zastosowanie miał przepis art. 8a ust. 4 w zw. z art. 8a ust. 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie

gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Obowiązujące unormowanie art. 8a odeszło od ustawowej reglamentacji wysokości czynszu. Wprowadziło natomiast uniwersalną formę kontroli podwyżek czynszu i innych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych w postaci sądowej kontroli zasadności podwyżek, które miałyby skutkować wzrostem czynszu (innych opłat za korzystanie z lokalu) ponad 3% wartości odtworzeniowej w skali roku lub nastąpić z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. W konsekwencji przesądzone, że sądowa kontrola podwyżek czynszu bądź innych opłat za używanie lokalu, według modelu określonego przez art. 8a ust. 1-5, powinna się odnosić do wszelkich zmian opłat, które skutkują przekroczeniem w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

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 jedynie w uzasadnionych przypadkach.

Takim uzasadnionym przypadkiem (art. 8a ust. 4e) jest sytuacja, gdy wysokość podwyżki czynszu lub opłat za używanie lokalu nie przekracza w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Granice drugiego przypadku uzasadnionego wzrostu czynszu albo opłat za używanie lokalu określa art. 8a ust. 4a, uzupełniony przez ust. 4b. Podwyżka jest mianowicie uzasadniona, gdy właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu (patrz art. 2 ust. 1 pkt 8a i uwaga 12 do art. 2), jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysku, jeśli wzrost czynszu albo innych opłat za używanie lokalu z tytułu prawa do zwrotu kapitału nie przekracza w skali roku 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu bądź 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwale ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, a wyliczony zysk jest godziwy.

Z treści art. 8a ust. 4 wynika więc - zdaniem Sądu I instancji - wyraźnie, że uzasadnienia wymaga tylko 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. Tylko tak podwyżka podlega sądowej kontroli.

Istotną kwestią w niniejszej sprawie było więc ustalenie, czy przedmiotowa podwyżka jakiej pozwany dokonał wobec powoda, w wyniku której wysokość czynszu i innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczyła albo nastąpiła z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Zasady obliczania wartości odtworzeniowej lokalu określa art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z nim wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 6 grudnia 2011 roku, wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okres od 01 stycznia 2012 r. wynosiła dla województwa (...) - z wyłączeniem miasta G. - 4.105 zł, a 3% tej wartości to 123,15 zł/m<sup>2</sup>. Przedmiotowy lokal posiada 220,04 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Zatem miesięczna stawka czynszowa przy zastosowaniu powyższej stawki wynosi 10,26 zł/m<sup>2</sup> – a możliwa stawka za cały lokal to 10,26 m<sup>2</sup> x 220,04 zł = 2.257,61 zł. Podwyżka czynszu zaproponowana przez pozwanego w wypowiedzeniu dnia 28 listopada 2011 roku wyniosła 1.208 zł czyli 5,49 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość czynszu obciążającego powoda wzrosła z 370 zł do 1.208 zł, czyli nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu i nie nastąpiła z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W związku z tym art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie znalazł zastosowania i pozwana nie była zobligowana uzasadniać dokonanej podwyżki. W konsekwencji Sąd nie miał możliwości ingerencji, dokonania korekty, zmniejszenia czynszu najmu w przedmiotowej sytuacji.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Rejonowy nie znajdując podstaw do uwzględnienia powództwa oddalił je a na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w punkcie 2 wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.234,72 zł tytułem kosztów procesu.

Z takim rozstrzygnięciem w sprawie nie zgodził się powód wnosząc apelację, w której zaskarżył wyrok w całości zarzucając mu:

- naruszenie przepisów postępowania polegające na dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego K. F., w sytuacji, gdy wniosek ten został przez pozwanego cofnięty na rozprawie i na kolejnej rozprawie ponownie złożony przez pozwanego, co w konsekwencji skutkowało tym, że ponowny wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego był spóźniony i podlegał pominięciu tj. naruszeniu art. 207 § 3 kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją, która weszła w życie z dniem 3 maja 2012 roku;

- naruszeniu przepisów postępowania polegających na dowolnej, a nie swobodnej ocenie zebranych dowodów w sprawie i przyznanie wiary twierdzeniom pozwanego, a w szczególności co do wysokości podwyżki czynszu najmu tj. naruszenia art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego;

- naruszenie art. 5 kodeksu cywilnego poprzez uznanie podwyżki czynszu za zasadne w sytuacji, gdy ta podwyżka czynszu jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a pozwany bezzasadnie nadużył praw podmiotowych, w sytuacji gdy od wielu lat nie dba o przedmiot najmu i nie interesował się nim.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że wypowiedzenie przez pozwaną czynszu najmu z dnia 28 listopada 2011 roku jest nieuzasadnione ewentualnie o: uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód zaskarżył jednocześnie postanowienie Sądu Rejonowego w Chojnicach o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z dnia 14 stycznia 2013 roku zarzucając mu naruszenie przepisu art. 207 §3 kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją, która weszła w życie z dniem 3 maja 2012 roku wnosząc o jego uchylenie w całości.

Pozwany w odpowiedzi apelację wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Podniósł, że w jego ocenie apelacja powoda jest oczywiście niezasadna.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powoda jako bezzasadna podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku były prawidłowe. Sąd I instancji właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy, kierując się przy tym zasadami logicznego rozumowania. Dokonał także prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonego przez powoda roszczenia. W konsekwencji, zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowiły jedynie gołosłowną polemikę z prawidłowymi ustaleniami i stanowiskiem Sądu Rejonowego.

Wywodom Sądu I instancji nie można zarzucić dowolności, ani przekroczenia granic logicznego rozumowania. Sąd odniósł się do podniesionych przez apelującego w toku sprawy zarzutów. Wskazał fakty, które uznał za udowodnione i na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Odniósł się do całego zaproponowanego przez strony materiału dowodowego. Wyjaśnił przy tym szczegółowo motywy, którymi się kierował. Posiłkując się doświadczeniem życiowym i logiką odtworzył okoliczności, które miały znaczenie z punktu widzenia oceny zasadności zawartego w pozwie żądania.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów apelacji, sprowadzającego się do kwestionowania przez powoda zasadności dopuszczenia przez sąd, na rozprawie w dniu 14 stycznia 2013r., dowodu z opinii biegłego a co się z tym wiąże złożenia przez apelującego zażalenia na postanowienie sądu w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego uznać należy, że zarzut ten nie może być uznany za zasadny. Przede wszystkim bowiem zauważyć należy, że postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości sąd wydał na rozprawie w dniu 14 stycznia 2013r. Na rozprawie w tym dniu obecny był zarówno powód jak i jego fachowy pełnomocnik. Co prawda pełnomocnik powoda przed wydaniem przez sąd postanowienia dowodowego wnosił o oddalenie wniosku dowodowego w postaci dowodu z opinii biegłego, jednak po wydaniu przez sąd I instancji postanowienia w przedmiocie dopuszczenia dowodu, nie złożył w trybie art. 162 kpc zastrzeżenia do protokołu dotyczącego uchybienia przez Sąd Rejonowy przepisom postępowania. Wobec powyższego obecnie powód nie ma możliwości podnoszenia zarzutu w tym zakresie. Takie stanowisko zostało wyrażone m.in. w wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 4 lipca 2014 r. w sprawie I ACa 782/12, w którym sąd stwierdził, iż jeśli sąd wyda postanowienie o oddaleniu wniosków dowodowych (jak też o dopuszczeniu określonych dowodów), uczestnik postępowania, w celu skutecznego powoływania się w dalszym toku postępowania na zarzuty mające prawidłowość tego rodzaju postanowienia podważyć, powinien zgłosić do protokołu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego oddalenia wniosków dowodowych (dopuszczenia dowodów), jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (art. 162 k.p.c.).

Podobne stanowisko zajął również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 czerwca 2014 r. w sprawie I ACa 1695/13 stwierdzając, że strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodów, jeżeli, na podstawie art. 162 k.p.c. nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie.

Także Sąd Apelacyjny w Gdańsku wydając wyrok z dnia 30 kwietnia 2014r. w sprawie V ACa 150/14 stanął na stanowisku, że celem regulacji z art. 162 k.p.c. jest pobudzenie inicjatywy strony w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nią naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie sądowi niezwłocznego naprawienia błędu. Strona, która we właściwym czasie nie zgłosiła odpowiedniego zastrzeżenia, nie może powoływać się na rzekome uchybienia procesowe sądu pierwszej instancji dopiero po raz pierwszy w środku zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, pierwszy zarzut apelacji oraz złożone na podstawie art. 380 kpc zażalenie powoda jako bezzasadne nie zasługiwały na uwzględnienie.

Bezzasadny jest także drugi zarzut apelacji polegający na dowolnej a nie swobodnej ocenie zebranych przez sąd dowodów i przyznanie wiary twierdzeniom pozwanego, w szczególności co do wysokości podwyżki czynszu najmu tj. naruszenia art. 233§1 kpc. Dokonane przez Sąd meriti ustalenia faktyczne w ocenie Sądu II instancji mają oparcie w zebranych materiale dowodowym i nie przekraczają – wbrew zarzutom apelacji -wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c. granic swobodnej oceny dowodów.

Podkreślić w tym miejscu należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15.12.2005 r.

w sprawie I ACa 513/05, LEX nr 186115). W realiach niniejszej sprawy Sąd I instancji z pewnością nie dopuścił się żadnego z wskazanych powyżej uchybień.

Powód podnosi, że w przedmiotowej sprawie nie wyjaśniono jednoznacznie do jakiej wysokości pozwany ma zamiar podwyższyć powodowi czynsz, gdyż w piśmie pozwanego z dnia 28.11.2011r. kierowanym do powoda pozwany wskazuje, że ustala od dnia 1 marca 2012r. czynsz w łącznej wysokości 1.208zł, zaś słownie wskazuje na kwotę dwa tysiące dwieście złotych i czterdzieści groszy.

Zdaniem Sądu Okręgowego pomimo tej rozbieżności, na którą wskazuje powód, nie było w sprawie żadnych wątpliwości co do tego, że pozwany jako nową stawkę czynszu zaproponował powodowi kwotę 5,49 zł miesięcznie za 1 m<sup>2</sup>. Stawka ta w przeliczeniu na ilość wynajmowanych przez powoda metrów kwadratowych tj. 220,04 dawała kwotę 1.208 zł miesięcznie. Zauważyć także należy, że strona powodowa wezwana do wskazania wartości sporu powołując się na treść art. 23 kpc sama wskazała, że jest to kwota 3.624 zł (zgodnie z treścią art. 23 kpc w sprawach o istnienia, unieważnienie albo rozwiązanie umowy najmu lub dzierżawy (...) wartość przedmiotu sporu stanowi (...) przy umowach zawartych na czas nieoznaczony suma czynszu za trzy miesiące). Powód wskazując kwotę 3.624 zł nie miał wątpliwości, że zaproponowana mu nowa wysokość czynszu to kwota 1.208 zł miesięcznie ( $3.624 : 3 = 1.208$ ).

Brak jest także jakichkolwiek podstaw do uznania, że w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia art. 5 kodeksu cywilnego tj., że podwyżka czynszu jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, w szczególności w sytuacji, gdy pozwany dokonuje podwyżki czynszu a od lat nie dba o przedmiot najmu i nie czyni na niego jakichkolwiek nakładów.

Przede wszystkim zauważyć należy, że zgodnie z utrwalonym już poglądem judykatury i doktryny, powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazanie pełnej treści powoływanej zasady (por. wyr. SN z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75 z aprobowaną glosą M. Niedośpiąła, PiP 2000, z. 3, s. 101; orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664; orz. SA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r., II AKa 86/06, KZS 2006, z. 7-8, poz. 108). W każdej więc sprawie, w której strona powołuje się na naruszenie zasad współżycia społecznego winno mieć miejsce sprecyzowanie treści zasad współżycia społecznego.

W ocenie sądu II instancji powód temu obowiązkowi nie sprostał, gdyż nie wskazał jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została naruszona poprzez oddalenie jego powództwa o ustalenie, że dokonane wypowiedzenie wysokości czynszu najmu lokalu jest niezasadne.

Zauważyć natomiast należy, że sądy winny zachować szczególną ostrożność i umiar w stosowaniu art. 5 (por. np. Z. R., Prawo cywilne..., s. 109; A. W., J. I. K. S., Prawo cywilne. Zarys..., s. 140). Jak podkreślił Sąd Najwyższy (wyrok SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex, nr 82293), "istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku". W innym natomiast wyroku - z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, z. 1, poz. 3, z glosą A. S., Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na całkowicie wyjątkowy charakter art. 5 k.c., który przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. "Jej odmowa musi być zatem uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych, ewentualnie teleologicznych".

Przede wszystkim jednak zauważyć należy, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury naruszenie zasad współżycia społecznego nie może stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie czy też podstawy orzeczenia sądowego uwzględniającego żądanie. Nawet zatem gdyby pozwany – jak sugeruje powód – dopuścił się naruszenia określonych zasad współżycia, powoływanie się przez powoda jedynie na tę okoliczność mającą uzasadniać żądanie pozwu nie mogło by być wystarczające do uwzględnienia powództwa o ustalenie.

Zarzuty natomiast podniesione przez powoda a dotyczące poniesienia przez niego nakładów na wynajmowaną nieruchomość oraz brak dbałości właściciela o swoją własność nie mają żadnego wpływu na żądanie ustalenia nieważności wypowiedzenia, mogą ewentualnie jedynie stanowić przedmiot innego postępowania z udziałem stron.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 kpc apelację powoda jako bezzasadną należało oddalić.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 kpc w zw. z art. 98 kpc i § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na koszty te składa się kwota 300 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego oraz kwota 488,10 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu pełnomocnika do sądu.