

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wyrokiem z dnia 28 stycznia 2019r. wydanym w sprawie z powództwa Z. J. przeciwko A. I., M. O. i M. B. oddalił powództwo w sprawie o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu i nie obciążył powódki kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, że na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2012r. zawartej z M. B. powódka wynajmuje na czas nieokreślony loka nr 30A w budynku przy ul. (...) w Ł., w umowie czynsz został określony na kwotę 224 zł. Pismem datowanym na 10 kwietnia 2017r. dotychczasowa wysokość czynszu została wypowiedziana, stawka czynszu została podwyższona do 13 zł za metr kwadratowy, wobec czego od 1 sierpnia 2017r. czynsz wraz z opłatami związanymi z zajmowaniem lokalu miał wynosić 388 zł miesięcznie. Wymienione pismo zostało doręczone powódce w dniu 25 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy nadto ustalił, że w późniejszym terminie powódka skierowała do właścicieli nieruchomości pismo z wezwaniem do uzasadnienia podwyżki. W piśmie z dnia 11 sierpnia 2017r. właściciele nieruchomości zajęli stanowisko, iż przedmiotowe wezwanie z dnia 22 lipca 2017r. zostało złożone po terminie. Sąd Rejonowy ustalił także, że powódka utrzymuje się z emerytury w kwocie 1250 zł netto, mieszka sama zajmując lokal o powierzchni 28 m². Powódka cierpi na szereg chorób przewlekłych, ponosi wydatki na leki w kwocie 380 zł, uiszcza czynsz za lokal w kwocie około 300 zł oraz pozostałe opłaty w wysokości około 100 zł miesięcznie.

W oparciu o przytoczone ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo podlega oddaleniu na podstawie art. 6 k.c. oraz art. 8a ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd Rejonowy przy tym uwzględnił że powódka pierwotnie wskazywała, że kwestionowana podwyżka była niezasadna, następnie w toku postępowania, w wyniku modyfikacji stanowiska podniosła też, że podwyżka była nieważna z uwagi na zaniechanie właścicieli przedstawienia na jej żądanie kalkulacji podwyżki. Sąd Rejonowy wywiódł, że opisana zmiana żądania była dopuszczalna, bowiem sąd postanowił rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym. Dokonując oceny okoliczności na gruncie art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd Rejonowy wskazał, że przesłanka przekroczenia progu 3% wartości odtworzeniowej lokalu nie była kwestionowana przez pozwanych, wobec czego powódka, jako najemca była uprawniona do żądania od właścicieli przedstawienia pisemnej kalkulacji kwestionowanej podwyżki. Sąd Rejonowy następnie podzielił stanowisko strony pozwanej, że wykładnia celowościowa przemawia za przyjęciem, iż wskazane uprawnienie najemcy jest ograniczone terminem do dwóch miesięcy, z uwagi na zamierzoną przez ustawodawcę korelację z art. 8a ust. 5 powoływanej ustawy. Sąd Rejonowy w związku z tym stwierdził, że mając na uwadze modyfikację pozwu, powódka twierdząc, że strona pozwana zaniechała przedstawienia kalkulacji w terminie określonym w art. 8a ust. 4 zdanie drugie ustawy, co skutkowałoby nieważnością podwyżki, winna wykazać datę skierowania żądania przedstawienia spornej kalkulacji. Powódka nie udowodniła jednakże, aby wniosła o kalkulację podwyżki przed upływem dwóch miesięcy od dnia doręczenia jej pisma z wypowiedzeniem dotychczasowej stawki czynszu. W konkluzji Sąd Rejonowy uznał, że z uwagi na skierowanie przez powódkę żądania przedstawienia kalkulacji po terminie, właściciele zasadnie odmówili jej sporządzenia i dlatego nie można stwierdzić nieważności spornej podwyżki, w związku z czym rozpatrywane powództwo należało oddalić. Sąd Rejonowy nadto wskazał, że także gdyby rozpoznawać powództwo w jego pierwotnym kształcie, w zakresie twierdzeń o niezasadności podwyżki, również podlegałoby ono oddaleniu, ponieważ zostało wniesione po upływie dwóch miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, to jest z uchybieniem terminu zawitego z art. 8a ust. 5 pkt 2 powoływanej ustawy. Z tego względu Sąd Rejonowy stwierdził, że także w tym zakresie powództwo, jako złożone po terminie, winno podlegać oddaleniu. Sąd Rejonowy uznał jednocześnie, że okoliczności sprawy przemawiają za nieobciążaniem powódki kosztami procesu.

Opisany wyrok zaskarżyła apelacją powódka w zakresie punktu pierwszego. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez:

1. uznanie, że wykładnia celowościowa tego przepisu ogranicza możliwość wniesienia przez lokatora powództwa o ustalenie nieważności podwyżki na podstawie art. 189 k.p.c. po upływie dwumiesięcznego terminu od dnia otrzymania wypowiedzenia;

2. uznanie, że pozwani nie byli zobowiązani do przedstawienia na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji, w sytuacji gdy powódka zgłosiła takie żądanie po upływie dwumiesięcznego terminu od doręczenia jej wypowiedzenia.

Powołując się na powyższe skarżąca wniosła o zmianę kwestionowanego wyroku i ustalenie nieważności podwyżki dokonanej przez pozwanych pismem z dnia 10 kwietnia 2017r., dotyczącej czynszu za lokal nr (...), położony w Ł. przy ul. (...) i zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego wykonywanego w postępowaniu apelacyjnym z urzędu, które to koszty nie zostały uiszczone w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na swą rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, wedle norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Do rozpoznania apelacji wniesionej w niniejszej sprawie znajdowały zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed 7 listopada 2019r., a to na podstawie art. 9 ust. 4 pkt ustawy z dnia 4 lipca 2019r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019r., poz. 1469).

Skarżąca nie kwestionowała ustaleń faktycznych poczynionych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, nie podnosiła też innych zarzutów natury procesowej. Sąd Okręgowy podzielił więc ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego przyjmując je za własne.

Zasadnie natomiast zakwestionowano u podstaw apelacji dokonaną przez sąd pierwszej instancji ocenę ustalonych okoliczności sprawy w kontekście regulacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2020r., poz. 611; dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów).

Dla uporządkowania dalszych rozważań należy dostrzec, że w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku wprost wskazano, iż w niniejszej sprawie podlegało ocenie żądanie ustalenia nieważności podwyżki, a także niezasadności podwyżki, zaś u podstaw kwestionowanego wyroku Sąd Rejonowy dokonał analizy obu wskazanych żądań. Sąd Rejonowy stwierdził, że żądanie przedstawienia kalkulacji skierowane przez powódkę do pozwanych było spóźnione, dlatego nie można było przyjąć, by doszło do wypełnienia przesłanki stwierdzenia nieważności podwyżki z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jednocześnie uznał, że nie mogło być uwzględnione żądanie ustalenia niezasadności podwyżki, bowiem powództwo wniesiono po upływie terminu zawitego z art. 8a ust. 5 pkt 2 powołanej ustawy i dlatego także w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Przytoczona ocena okoliczności sprawy na gruncie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów nie nasuwa zastrzeżeń. Poza sporem pozostaje bowiem okoliczność, że powództwo w rozpoznawanej sprawie zostało wniesione po upływie dwumiesięcznego terminu, o jakim mowa w powołanej regulacji.

Należy natomiast zgodzić się ze skarżącą, że istnieją podstawy do zastosowania art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów do oceny kwestionowanej podwyżki czynszu.

Zgodnie z art. 8a ust. 4 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

terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Jak ustalono w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, w związku z kwestionowaną podwyżką miało miejsce przekroczenie ustawowej granicy 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zaś pozwani okoliczności tej nie kwestionowali. Pozwani nie podważali też faktu, iż mimo zgłoszenia przez powódkę pisemnie takiego żądania, nie przedstawili przyczyny podwyżki oraz jej kalkulacji.

Sąd Rejonowy dokonując oceny okoliczności sprawy w tym zakresie przychylił się stanowiska pozwanych. W pisemnych motywach zaskarżonego wyroku wskazano, że pozwani w sposób uprawniony odmówili przedstawienia uzasadnienia podwyżki, gdyż wezwanie do przedstawienia kalkulacji podwyżki było spóźnione, bowiem ograniczone jest terminem przewidzianym w ustawie dla odmowy przyjęcia bądź zakwestionowania podwyżki. Argumenty odwołujące się do wykładni celowościowej, przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie są jednakże wystarczające dla wyprowadzenia tak daleko idącego wniosku, że zamierzoną jest korelacja uprawnienia lokatora do żądania pisemnego uzasadnienia podwyżki z regulacją art. 8a ust. 5, a wobec tego przedmiotowe uprawnienie ograniczone jest terminem zawitym. Regulacje ustawy o ochronie praw lokatorów przyznające lokatorowi uprawnienie do żądania uzasadnienia podwyżki nie wskazują terminu ograniczającego realizację tegoż uprawnienia, nie wiążą go też z innymi uprawnieniami, wynikającymi z art. 8a ust. 5 ustawy.

Dokonując wykładni powołanych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów nie można się zgodzić, by istnienie uprawnienia lokatora do żądania uzasadnienia podwyżki było powiązane wyłącznie z roszczeniem z ust. 5 art. 8a o uznanie podwyżki za niezasadną, tak jak i wystąpienie z żądaniem uznania podwyżki za niezasadną nie jest warunkowane uprzednim wystąpieniem przez lokatora do właściciela o przedstawienie uzasadnienia podwyżki. Są to więc dwa niezależne uprawnienia najemcy, a w świetle art. 8a ust. 4 najemca ma prawo do poznania szczegółowych przyczyn podwyżki oraz sposobu wyliczenia nowej stawki czynszu i czynników, które miały wpływ na podwyższenie czynszu i ukształtowały zakres tej zamiany.

Jak trafnie podkreślono w uzasadnieniu apelacji, należy w tym kontekście mieć na uwadze, że lokator to także osoba nie mająca wiedzy prawniczej, tak jak powódka, która winna mieć możliwość realizacji swych uprawnień w odwołaniu do przepisów ustawy. Stawianie lokatorowi wymagania, by dokonywał złożonej i skomplikowanej wykładni przepisów odnoszących się do jego sytuacji i w wyniku tego uwzględnił, że służące mu uprawnienie, w świetle jasnego brzmienia przepisu nieograniczone wprost terminem zawitym, mimo to zachowuje skuteczność tylko w określonym czasie, jest zbyt daleko idące. Stanowisko takie jest przy tym nieusprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego, które nie mogą być pomijane w ramach oceny wykonywania praw podmiotowych przez uczestników obrotu.

W okolicznościach badanej sprawy nie ma podstaw, by czynić powódce zarzuty w związku z przebiegiem działań podjętych po doręczeniu jej pisma z dnia 10 kwietnia 2017r. o podwyżce czynszu. Powódka wystąpiła z żądaniem uzasadnienia podwyżki w okresie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, bowiem miało to miejsce, wedle twierdzeń strony pozwanej w dniu 22 lipca 2017r., w sytuacji gdy nowa stawka czynszu miała obowiązywać od dnia 1 sierpnia 2017r. Nie można więc uznać, by było to działanie bezcelowe, skoro w tym czasie nowa stawka czynszu jeszcze nie obowiązywała.

Dostrzec bowiem trzeba, że niezależnie od możliwości odmowy przyjęcia podwyżki bądź jej zakwestionowania na podstawie art. 8a ust. 5 ustawy, najemca może także dokonać wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieoznaczony, jak w sprawie niniejszej, a to na zasadach ogólnych (art. 688 k.c.), zaś obrona lokatora przed podwyżką nie sprowadza się wyłącznie do podjęcia kroków w oparciu o art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ten szczególny sposób ochrony praw lokatorów nie zamyka drogi do dochodzenia roszczeń na zasadach ogólnych (tak Sąd Okręgowy w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 kwietnia 2019r., III Ca 2111/18, Lex nr 2713810). Prawo do zapoznania się z uzasadnieniem i sposobem wyliczenia nowej stawki czynszu może mieć dla lokatora z tego punktu widzenia istotne znaczenie, a to dla umożliwienia oceny zaistniałej sytuacji w aspekcie ewentualnego poszukiwania ochrony na drodze sądowej.

Z tych wszystkich względów należało przyjąć, że zgodnie art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów obowiązkiem pozwanych było przedstawienie na żądanie powódki uzasadnienia i kalkulacji podwyżki. Pozwani odmówili wykonania tego ustawowego obowiązku naruszając tym samym art. 8a ust. 4 ustawy. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów prowadzi to do nieważności podwyżki, co uzasadniało uwzględnienie żądania powódki opartego na podstawie powołanej regulacji oraz art. 189 k.p.c. Zaznaczyć trzeba, że na dopuszczalność powództwa o ustalenie nieważności podwyżki w oparciu o powołany przepis wskazuje się również w doktrynie (tak R. D., Ochrona praw lokatorów, D. mieszkaniowe. Komentarz, (...) Lex). Jednocześnie po stronie powódki zachodził interes prawny w ustaleniu nieważności podwyżki, wobec kategorycznego stanowiska pozwanych co do skuteczności podwyżki.

Mając na uwadze przedstawione rozważania należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonać zmiany zaskarżonego orzeczenia w sposób opisany w punkcie pierwszym sentencji wyroku. Z uwagi na zakres zaskarżenia oraz uwzględniając, że powódka do czasu wydania zaskarżonego wyroku nie była reprezentowana przez pełnomocnika (postanowienie – k. 51), nie było podstaw do ingerencji w rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego.

W przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Na kwotę zasądzoną z tego tytułu na rzecz powódki złożyły koszty pomocy prawnej udzielonej powódce na tym etapie procesu przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, ustalone w oparciu o § 16 ust. 1 pkt 1 w związku z § 8 pkt 2 oraz § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2019r., poz. 68), z uwzględnieniem, że pełnomocnik nie prowadził sprawy w pierwszej instancji.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2020r., poz. 755) w związku z art. 98 § 1 k.p.c. rozstrzygnięto o nieuiszczonej opłacie od apelacji, której powódka nie miała obowiązku uiścić (postanowienie – k. 84) i stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego obciążono przedmiotową opłatą pozwanych.