

Sygn. akt II Ca 147/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSA w SO Grzegorz Ślęzak (spr.)
Sędziowie	SSO Paweł Hochman SSR del. Wioletta Krawczyk
Protokolant	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa M. J.

przeciwko H. K. i R. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 8 grudnia 2016 roku, sygn. akt I C 2021/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach: pierwszym sentencji w ten sposób, że zasądzoną od pozwanych na rzecz powoda kwotę 5.962 złotych obniża do kwoty 2.392 (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dwa) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 1.196 złotych od dnia 11 maja 2016 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1.196 złotych od dnia 11 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala oraz w punkcie trzecim sentencji w ten sposób, że znosi wzajemnie koszty procesu między stronami;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami za instancję odwoławczą.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak

SSO Paweł Hochman SSR Wioletta Krawczyk

Sygn. akt II Ca 147/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. J. przeciwko H. K. i R. K. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.962 złote z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.981 złotych od dnia 11 maja 2016 roku do dnia zapłaty i od kwoty 2.981 złotych od dnia 11 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty;
2. nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz powoda kwotę 31 złotych tytułem zwrotu nadpłaconej opłaty od pozwu;
3. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.699 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego wyroku stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

M. J. jako wynajmujący oraz H. K. jako najemca w dniu 10.08.1998 r. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ulicy (...) na czas nieokreślony. Strony ustaliły, iż czynsz płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca.

W piśmie z dnia 2.01.2016 r. wynajmujący wypowiedział najemcy dotychczasowy czynsz za najem lokalu podwyższając go z kwoty 618,67 złotych na kwotę 3.600 złotych od dnia 1.05.2016 r. Wypowiedzenie zostało przesłane na adres zamieszkania najemcy Poczta Polska listem priorytetowym.

Wypowiedzenie zostało zwrócone do nadawcy, po awizacji w dniu 11.01.2016 r., albowiem odbiorca nie odebrał przesyłki z urzędu pocztowego.

H. i R. małżonkowie K. mają zamieszczoną skrzynkę pocztową na drzwiach swojego mieszkania.

H. K. za maj 2016 r. i czerwiec 2016 r. zapłacił czynsz w dotychczasowej wysokości, czyli w kwocie po 619 złotych.

M. J. wystawił H. K. dwie faktury za maj i czerwiec 2016 r. okpiwające na kwoty po 3.600 złotych.

W sprawie sygn. akt I C 76/15 tut. Sąd oddalił powództwo M. J. wytoczone przeciwko H. i R. małżonkom K. o zapłatę kwoty 2.326 złotych tytułem zaległości czynszowej z uwagi na okoliczność, iż wypowiedzenie czynszu z dnia 3.02.2014 r. (jego podwyższenie) było nieważne. Wyrok uprawomocnił się dnia 22.07.2016 r.

Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 8a ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm.) właściciel (wynajmujący) może podwyższyć czynsz wypowiedzając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi zasadniczo 3 miesiące. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

W sprawie powód (wynajmujący) wypowiedział pozwanemu (najemcy) czynsz podwyższając go do kwoty 3.600 złotych. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanemu przez awizo w styczniu 2016 r. ze skutkiem od dnia 1.05.2016 r. Od tego dnia pozwanego obowiązuje czynsz w wysokości 3.600 złotych. Ponieważ za miesiące maj i czerwiec 2016 r. najemca łącznie uścił czynsz w wysokości 1.238 złotych, zalega z czynszem za te miesiące w łącznej kwocie 5.962 złotych.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji. Sąd wziął pod uwagę okoliczność, iż zgodnie z treścią art. 6801 § 1 kc małżonkowie są współnajemcami lokalu mieszkalnego i oboje solidarnie odpowiadają za długi związane z jego najmem. Zresztą za zapłatę czynszu odpowiadają solidarnie z najemcą wszystkie stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (art. 6881 § 1 kc).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc.

Sąd nie uwzględnił podnoszonego przez pozwanych zarzutu naruszenia art. 5 kc przez powoda, albowiem powód jako wynajmujący ma ustawowe prawo do wypowiedzania stawek czynszu, okoliczność, iż dokonał tego jeszcze przed

uprawomocnieniem się orzeczenia zapadłego w sprawie tut. Sądu sygn. akt I C 76/15 w żaden sposób nie jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa ani z zasadami współżycia społecznego. Powód zorientowawszy się w trakcie postępowania dowodowego, iż jego poprzednie wypowiedzenie z dnia 3.02.2014 r. nie zostało właściwie doręczone z uwagi na błędy operatora pocztowego, dokonał wypowiedzenia po raz kolejny.

Sąd nakazał zwrócić powodowi nadpłaconą opłatę od pozwu w kwocie 31 złotych (należna opłata wynosiła 299 złotych, uiszczono tytułem opłaty od pozwu kwotę 330 złotych) na podstawie art. 84 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 109 § 2 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, czyli obciążył nimi pozwanych jako przegrywających sprawę. Do kosztów tych sąd zaliczył opłatę od pozwu w kwocie 299 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda (adwokata) w wysokości 2.400 złotych.

Powyzszy wyrok zaskarżyli w całości pozwani.

Apelacja zaskarżonemu orzeczeniu zarzuca:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. w związku z art. 685 1 k.c. - poprzez niezastosowanie w powyższej sprawie przepisu dotyczącego nadużycia prawa podmiotowego przez stronę powodową, w następstwie podwyższenia pozwany pismem z dnia 02 stycznia 2016 roku, czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego do kwoty 3.600 złotych, w sytuacji gdy między stronami toczył się spór sądowy w ramach prowadzonego postępowania w sprawie sygn. akt - I C 756/15, dotyczącego skuteczności dokonania poprzedniego podwyższenia czynszu, który to proces zakończył się przegraniem sprawy przez powoda, na skutek prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim, wydanego w sprawie sygn. akt II Ca 443/16, przy czym podwyższenie czynszu z kwoty 618,67 złotych do kwoty 3.600 złotych, także należy zakwalifikować jako nadużycie prawa podmiotowego, z punktu widzenia obowiązujących stawek czynszu na terenie miasta P..

Apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie wniesionego powództwa w całości i zmianę rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji.

Pełnomocnik powoda wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona i odnosi skutek w postaci zmiany zaskarżonego wyroku, gdyż zasadnie podnosi zarzut obrazy przepisu prawa materialnego, tj. art. 5 kc przez jego niezastosowanie dla częściowej chociażby ochrony praw pozwanych i w konsekwencji tego uwzględnienie w pełni żądania pozwu, które wynika z nadużycia przez powoda jego prawa podmiotowego.

Generalnie należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że powód – zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jed. Dz. U. z 4014 r, poz. 150 z późn. zm.) - miał prawo podwyższyć czynsz najmu lokalu, wypowiadając pozwany jego dotychczasową wysokość i na przeszkodzie temu nie stała – wbrew zarzutom apelacji – okoliczność, że między stronami toczył się proces w sprawie IC 76/15 o zapłatę na skutek wcześniej dokonanego wypowiedzenia wysokości czynszu, który to proces zakończył się oddaleniem powództwa z powodu nieskuteczności ówczesnego wypowiedzenia. Nie można bowiem zgodzić się ze stanowiskiem apelujących, że do zakończenia powyższego procesu powód nie mógł dokonać kolejnego (nowego) skutecznego już wypowiedzenia wysokości czynszu, które stanowi przedmiot odrębnej oceny w sprawie niniejszej.

Nie można też zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że w sprawie nie ma całkowicie zastosowania przepis art. 5 kc dla ochrony praw pozwanych.

Zgodzić należy się zatem z apelującym, że w sprawie niniejszej powód wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu podwyższył go blisko 6-krotnie. Aczkolwiek trzeba za Sądem Rejonowym potwierdzić, że był uprawniony do dokonania tej czynności to jednak dokonując jej nadużył swojego prawa podmiotowego podnosząc czynsz do rozmiarów, które w żaden sposób nie przystają do wysokości stawek czynszu nie tylko na tym terenie ale także w dużych aglomeracjach miejskich, a nawet przewyższają opłaty w części hoteli. Powód zastosował więc tzw. lichwiarskie stawki czynszu, co wskazuje, że celem jego działania nie była chęć uzyskania wyższego czynszu lecz chęć zmuszenia pozwanych do opróżnienia lokalu, czemu z kolei powinno służyć wypowiedzenie najmu lokalu. Taka chęć uzyskania nienależnych i wygórowanych korzyści kosztem pozwanych jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego, nakazującymi uczciwość i czytelne reguły w uzyskiwaniu zysku w obrocie nieruchomościami, i jako taka nie może zasługiwać na pełną akceptację.

Przepis art. 5 kc nie może jednak – czego domagają się apelujący – niwelować całkowicie przysługującego powodowi prawa podmiotowego do podwyższenia wysokości czynszu zgodnie z powołanym trafnie przez Sąd I instancji prawem materialnym w sytuacji gdy pozwani nie skorzystali z przysługującego im trybu weryfikacji podwyżki czynszu przewidzianej przepisami cytowanej wcześniej ustawy, ale daje pozwanym częściową ochronę przez uwzględnienie powództwa nie w całości lecz jedynie w części.

W świetle zatem powyżej wskazanych okoliczności uznać należy, że żądanie powoda musi doznać ograniczenia w wyniku uznania, że powód mógł zrealizować swoje prawo podmiotowe do podwyższenia czynszu ale jedynie do 3-krotności jego dotychczasowej wysokości, co i tak stanowi bardzo znaczącą podwyżkę, a nie jak to uczynił do jego 6-krotności.

Dlatego też, mając na względzie powyższe rozważania należało na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienić zaskarżony wyrok w pkt. 1- ym i zasądzoną w nim kwotę obniżyć do kwoty 2392 zł oraz w pkt. 3- im przez wzajemne zniesienie między stronami kosztów procesu - w konsekwencji rozstrzygnięcia merytorycznego – na zasadzie art. 100 kpc.

Apelacja w pozostałej części, ze względów wcześniej przywołanych, wskazujących na niemożność zastosowania dalej idącej ochrony pozwanych z uwagi na przysługujące powodowi co do zasady prawo podmiotowe, podlegała oddaleniu jako nieuzasadniona na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu między stronami za drugą instancję orzeczono na zasadzie art. 100 kpc, mając na względzie wynik sprawy.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak

SSO Paweł Hochman SSR Wioletta Krawczyk