

Sygn. akt II Ca 1066/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w W. M.

przeciwko H. W.

o zapłatę kwoty 3545,60 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w B. z dnia 2 października 2015 roku, w sprawie (...)

I. oddala apelację;

II. oddala wniosek Spółdzielni (...) w W. M. o zasądzenie od H. W. zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. prostuje oczywiste omyłki w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że:

a) w miejsce dwukrotnie użytego wyrazu (...) nakazuje wpisać odpowiednio dwukrotnie wyraz (...),

b) w miejsce wyrażenia „zł.” nakazuje wpisać wyraz „zł”.

Sygn. akt II Ca 1066/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 kwietnia 2011 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego w B. w dniu 5 kwietnia 2011 roku, powód – Spółdzielnia (...) w B. wniósł o zasądzenie od pozwanej – H. W. kwoty 3545,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu w kwocie 717 zł.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana na podstawie umowy najmu zajmowała lokal mieszkalny o powierzchni 54 m², znajdujący się w budynku administracyjnym powodowej Spółdzielni. Od dnia 1 maja 2010 roku, po podwyżce, wysokość czynszu wynosiła 818,60 zł. Pozwana płaci jednak czynsz według wcześniejszej stawki, nie uwzględniającej podwyżki. W wyniku takiego postępowania powstała niedopłata w kwocie 3545,60 zł, której zapłaty pozwana odmówiła (k. 3-5).

*

Nakazem zapłaty z dnia 18 kwietnia 2011 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie (...), Sąd Rejonowy w B. nakazał H. W., aby zapłaciła na rzecz Spółdzielni (...) w B. kwotę 3545,60 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 642 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni o dnia doręczenia nakazu labo wniosła w tym terminie sprzeciw (k. 18).

*

Od nakazu zapłaty z dnia 18 kwietnia 2011 roku H. W. wniosła sprzeciw, zaskarżając nakaz w całości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 32-38).

*

W dniu 30 grudnia 2011 roku doszło do połączenia Spółdzielni (...) w B. ze Spółdzielnią (...) w W. (...). Spółdzielnią przejmującą była Spółdzielnia (...) w W. (...) (k. 156-163 – odpis z Krajowego Rejestru Sądowego).

W toku dalszego postępowania w sprawie jako powód występowała Spółdzielnia (...) w W. (...), chociaż Sąd pierwszej instancji nie wydał postanowienia o zawieszeniu postępowania na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. i podjęciu tego postępowania z udziałem ogólnego następcy prawnego pierwotnego powoda, który utracił osobowość prawną, a tym samym zdolność sądową.

*

W odpowiedzi na sprzeciw Spółdzielnia (...) w W. (...) popierała powództwo i wskazała, że pozwana nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nie wykazała bowiem, że przedmiotowy lokal zajmuje jako najemca lub jako osoba używająca go na podstawie innego tytułu prawnego. Ponadto pozwana nie wykazała, aby podwyższenie czynszu była nieważne. Nieważność zaś podwyższenia czynszu stwierdza sąd (k. 64-65).

*

W piśmie procesowym z dnia 22 stycznia 2015 roku powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota 3545,60 zł stanowi czynsz za okres ośmiu miesięcy, od dnia 1 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku.

Powód wyjaśnił, że pozwana uiszczała czynsz jedynie w kwocie 375,40 zł, natomiast zgodnie z podwyżką obowiązującą od dnia 1 maja 2010 roku, kwota czynszu wynosiła 818,60 zł, w związku z czym miesięcznie kwota niedoboru z tytułu czynszu najmu wynosiła miesięcznie 443,20 zł (k. 78).

*

Wyrokiem z dnia 2 października 2015 roku Sąd Rejonowy w B. oddalił powództwo i zasądził od Spółdzielni (...) w W. (...) na rzecz H. W. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 125).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że H. W., jako pracownik (...) Spółdzielni (...) w B., w dniu 1 lipca 1988 roku zawarła z tą Spółdzielnią umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul (...) w B., jako lokalu zakładowego (k. 8-9).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że wyrokiem z dnia 11 lipca 1994 roku, wydanym w sprawie (...), Sąd Rejonowy w B. uwzględniając pozew (...) Spółdzielni (...) w B. przeciwko H. W., nakazał eksmisję pozwanej z lokalu nr (...), położonego przy ul (...) w B., z jednoczesnym dostarczeniem jej lokalu zamiennego.

Sąd ustalił, że lokal zamienny nie został dostarczony H. W., w związku z tym zamieszkiwała ona nadal we wcześniej wynajmowanym lokalu.

Sąd ustalił, że w dniu 13 lutego 1997 roku Spółdzielnia (...) w B. wniosła przeciwko H. W. „pозew o zapłatę kwoty 1195,56 zł z tytułu powyższego z dniem 1 kwietnia 1996 roku o 200% czynszu”. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w L., wydanym w sprawie (...) na skutek apelacji pozwanej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pismem z dnia 19 stycznia 2010 roku Spółdzielnia (...) w B. poinformowała H. W., że z dniem 1 lutego 2010 roku zmianie ulegają stawki poszczególnych opłat składających się na wysokość czynszu, który będzie łącznie wynosił 818,60 zł. W odpowiedzi na powyższe pismo H. W. skontaktowała się z pracownikami Spółdzielni celem wyjaśnienia podwyżki czynszu. Po tej rozmowie otrzymała kolejne pismo z datą 22 marca 2010 roku, w którym wskazano, że wcześniejsze pismo z dnia 19 stycznia 2010 roku należy traktować jako wypowiedzenie wysokości czynszu, o jakim mowa w art. 8a ust 1-3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o „ochronie praw lokatorów”, a zatem po upływie trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, czyli od dnia 1 maja 2010 roku, wysokość czynszu będzie wynosić 818,60 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 26 marca 2010 roku H. W. zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej w B. o uzasadnienie podwyżki czynszu i przedstawienie kalkulacji wysokości czynszu, ale odpowiedzi nie otrzymała.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pismem z dnia 21 października 2010 roku H. W. została wezwana do zapłaty czynszu za okres od dnia 1 maja 2010 roku do dnia 31 września 2010 roku, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieuregulowania należności sprawa zostanie skierowana do sądu z wnioskiem o rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia i eksmisję.

Sąd Rejonowy ustalił, że lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul (...) w B., H. W. opuściła jesienią 2010 roku z uwagi na złe warunki mieszkaniowe, nie otrzymawszy przyznanego wyrokiem lokalu zamiennego, a płacąc cały czas czynsz w kwocie 375,40 zł.

Sąd wskazał, że pomiędzy H. W. a (...) w B. zawarta była umowa najmu lokalu zakładowego, z uwagi na łączący ich stosunek pracy. Umowa ta została rozwiązana, a z objętego nią lokalu wyrokiem Sądu Rejonowego w B.z dnia 11 lipca 1994 roku, wydanym w sprawie (...), orzeczona została eksmisja H. W. i przyznane uprawnienie do dostarczenia jej lokalu zamiennego.

Sąd wskazał, że w rozpoznawanej sprawie mieszkanie objęte umową najmu należy traktować jako zakładowe. Umowa najmu została zawarta i rozwiązana jeszcze pod rządami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe w wersji zmienionej ustawą z dnia 16 lipca 1987 roku o zmianie ustawy – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 21, poz. 124 i z 1989 r. Nr 20, poz. 108), która weszła w życie z dniem 1 sierpnia 1988 roku. Na podstawie art. 17 ust. 1 wskazanej ustawy H. W. nabyła prawo do opłacania za zajmowany lokal wynagrodzenia w wysokości czynszu określonego dla tego lokalu do dnia przyznania jej lokalu zamiennego. Pozwana zatem nabyła prawo do uiszczania opłat za korzystanie z zajmowanego lokalu w kwocie niższej niż pozostałe osoby, które lokal użytkują również bez tytułu prawnego, ale nie posiadają prawa do lokalu zamiennego.

Sąd wskazał, że w dacie dokonania przez powoda podwyżki należnego mu od pozwanej odszkodowania, czyli od dnia 1 maja 2010 roku, obowiązywała już ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jej przepisy znajdują również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie.

Sąd uznał, że w rozpoznawanej sprawie ma zastosowanie przepis art. 18 pkt 3 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³.

Sąd wskazał, że pomiędzy byłym lokatorem a właścicielem lokalu powstaje swoisty stosunek zobowiązaniowy, na mocy którego były lokator zobowiązany jest miesięcznie uiszczać na rzecz właściciela należność, ale w wysokości odpowiadającej wielkości czynszu, do którego zobowiązany był, kiedy stosunek prawny trwał. Właściciel lokalu nie może zatem domagać się od byłego lokatora takiej kwoty za zajmowanie o lokalu, która odpowiadałaby odszkodowaniu w pełni rekompensującemu jego uszczerbek majątkowy. Nie może zatem dokonać podwyższenia comiesięcznych należność do wysokości na przykład takiej, jaką uzyskalby, gdyby zawarł nową umowę najmu, czyli wartości wolnorynkowej.

Jedynie w przypadku braku uprawnienia do lokalu socjalnego lub zamiennego, stwierdzonego orzeczeniem sądu, właściciel może żądać od byłego lokatora odszkodowania w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a zatem czynszu, który uzyskałaby na wolnym rynku. Przy czym w tym przypadku, jeśli jego odszkodowanie nie pokryje poniesionych strat, może on żądać odszkodowania uzupełniającego, co wynika z art. 18 ust. 2 powyższej ustawy. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie ma miejsca. Pozwana bowiem wyrokiem Sądu z dnia 11 lipca 1994 roku otrzymała uprawnienie do lokalu zamiennego. Zatem do łączącego ją z powodem stosunku prawnego będzie miał zastosowanie wyłącznie art. 18 ust. 3 ustawy. Aby zrekompensować szkodę powstałą na skutek pobierania przez właściciela od byłego lokatora z uprawnieniem do lokalu zamiennego odszkodowania w wysokości określonej art. 18 ust. 3 ustawy, ustawodawca w art. 18 ust. 5 ustawy przyznał mu prawo domaga się odszkodowania od gminy, która nie wskazała lokalu zastępczego.

Sąd uznał, że powód nie miał prawa do skutecznego podwyższenia wysokości należnego mu od pozwanej odszkodowania, szczególnie, że nie zostało wykazane, aby została zawarta między poprzednikiem prawnym powoda a pozwaną nowa umowa najmu, tak jak by na to wskazywały pisma kierowane do pozwanej z nową wysokością odszkodowania z dnia 19 stycznia 2010 roku, 22 marca 2010 roku i 21 października 2010 roku. Powyższemu zaprzecza pozwana, powód zaś faktu zawarcia nowej umowy najmu nie wykazał.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 98 § 1 k.p.c.

*

Od wyroku z dnia 2 października 2015 roku apelację wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

„1. naruszenie prawa materialnego, tj.

a) art. 674 w zw. z art. 60 w zw. z art. 661 §1 k.c. polegających na ich błędnym niezastosowaniu, co doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd, iż Strony nie łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkaniowego, skoro po wyroku eksmisyjnym z roku 1994 sygn. akt I C 229/94 strony w sposób dorozumiany przejawiały wielokrotnie przejawy, iż łączy jest stosunek najmu przedmiotowego lokalu, a powódka nie oponowała aby pozwana używała nadal rzeczy za zgodą najemcy;

b) art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. z późn. zm.), zwanej dalej "ustawą", w zw. z art. 5 k.c., polegające na przyjęciu, iż pozwana jako osoba uprawniona do lokalu zamiennego powinna od roku 1994 (wyrok eksmisyjny sygn. akt (...)) opłacać powódce odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, a tego odszkodowania w żaden sposób nie można zgodnie z prawem podwyższyć, pomimo upływu ponad piętnastoletniego upływu czasu,

2. naruszenie przepisów postępowania polegający na naruszeniu:

a) art. 233 §1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 328 §2 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego polegającą na dokonaniu oceny zeznań powódki (k.75-76, 121-122) oraz dowodów z dokumentów:

- pisma powódki z dnia 19.01.2010 r. (k. 10),
- pisma powódki z dnia 22.03.2010 r., (k.12),
- pisma powódki z dnia z dnia 21.10.2010 r. (k. 13),
- pisma pozwanej z dnia 26.10.2010 (k.42)

w ten sposób, iż nie uwidoczniły one w sposób dostateczny woli stron odnośnie faktu, iż wiązała strony umowa najmu przedmiotowego lokalu”.

Powód wniósł o:

„1. zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki w całości dochodzonej powództwem kwoty wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje”4 (k. 138-143).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pozwana wносиła o oddalenie apelacji (k. 181)

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zaś zaskarżony wyrok, pomimo błędnego uzasadnienia, jest prawidłowy.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. W rzeczywistości bowiem nie odniósł się do tego, co było przedmiotem żądania pozwu, a prawie całość ustaleń faktycznych i rozważań prawnych poświęcił problematyce, która nie miała znaczenia w rozpoznawanej sprawie.

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził od pozwanej zapłaty czynszu najmu lokalu mieszkalnego za okres od dnia 1 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku w wysokości 443,20 zł za każdy miesiąc tego okresu, czyli łącznie 3545,60 zł (k. 5, 11, 78).

Podstawą faktyczną powództwa był zatem obowiązek zapłaty czynszu najmu lokalu mieszkalnego w okresie objętym żądaniem wynikający z najmu tego lokalu.

Z przepisu art. 321 § 1 k.p.c. jednoznacznie wynika, że sąd jest związany zarówno treścią (rodzajem) i zakresem żądania pozwu, jak i podstawą faktyczną powództwa.

W rozpoznawanej sprawie podstawą faktyczną powództwa był obowiązek zapłaty czynszu najmu, nie zaś obowiązek zapłaty odszkodowania, o którym mowa w przepisie art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. O tym jaka jest podstawa faktyczna powództwa w konkretnej sprawie decyduje wyłącznie stanowisko powoda, który przytacza w pozwie okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie powód wskazał w pozwie, że:

a) pozwana zajmowała lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu,

b) od dnia 1 maja 2010 roku wysokość czynszu najmu wynosiła po podwyżce 818,60 zł miesięcznie,

c) pozwana płaciła jednak czynsz według wcześniejszej stawki, w związku z czym powstała niedopłata w kwocie 3545,60 zł, której zapłaty pozwana odmówiła.

Sąd pierwszej instancji powinien zatem ocenić, czy w okresie objętym żądaniem strony łączył stosunek prawny najmu, czy za ten okres czynsz najmu wynosił 818,60 zł miesięcznie oraz czy pozwana zobowiązana była do zapłaty różnicy, o której mówił powód. Ewentualne ustalenie, że we wskazanym okresie strony nie łączył stosunek najmu powinno skutkować oddaleniem powództwa, bez potrzeby jakichkolwiek rozważań na temat zastosowania przepisu art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, gdyż nie miał on w ogóle zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Powód nie dochodził bowiem zapłaty odszkodowania, o którym mowa w tym przepisie.

Oczywiście co do zasady w sprawie cywilnej może nastąpić zmiana powództwa przez powoda, w tym także zmiana polegająca na zmianie samej tylko podstawy faktycznej powództwa (art. 193 k.p.c.), jednak w rozpoznawanej sprawie zmiana taka nie nastąpiła, a co więcej, zmiana taka – w drodze wyjątku od zasady – nie była dopuszczalna. Z przepisu art. 505⁴ § 1 zd. 1 k.p.c. wynika jednoznacznie, że w postępowaniu uproszczonym zmiana powództwa jest niedopuszczalna.

Rozpoznawana sprawa podlegała rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i została rozpoznana w tym postępowaniu przez Sąd pierwszej instancji.

Pomimo nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzi potrzeba uchylania zaskarżonego wyroku i przekazywania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Z przepisu art. 386 § 4 k.p.c. wynika, że sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji. Zarówno jednak uchylenie zaskarżonego wyroku przez sąd drugiej instancji z powodu nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji, jak i rozpoznanie tej istoty przez sąd drugiej instancji, nie są pozostawione swobodnemu uznaniu tego ostatniego sądu. Uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd drugiej instancji powinno mieć miejsce wówczas, gdy rozpoznanie istoty sprawy przez sąd odwoławczy wiązałoby się z naruszeniem prawa strony do rozpoznania sprawy cywilnej w dwóch instancjach merytorycznych.

W przedmiotowej sprawie możliwe było rozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Okręgowy.

O ile trafne są ustalenia faktyczne przedstawione na stronach 2-4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku, o tyle ustalenia te są niepełne, gdyż zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do ustalenia, że w okresie objętym żądaniem pozwu Spółdzielnia (...) w B. i H. W. pozostawały w stosunku prawnym najmu lokalu mieszkalnego, który dotyczył lokalu numer (...), położonego w B. w budynku przy ul. (...). Oczywiście najem tego lokalu nie wynikał z umowy najmu z dnia 1 lipca 1988 roku, gdyż z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w B.z dnia 11 lipca 1994 roku, wydanego w sprawie (...), wynika, że najem wynikający z tej umowy ustał.

Stosunek prawny najmu lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu powstał na nowo w bliżej nieokreślonym czasie w latach dwutysięcznych XXI wieku. Wynikał on z umowy najmu, która została zawarta przez strony w sposób dorozumiany, bez zachowania formy pisemnej. H. W. płaciła Spółdzielni (...) w B. czynsz najmu w stałej wysokości i była uważana przez Spółdzielnię za najemcę zajmowanego lokalu. Potwierdzeniem tego są dokumenty dołączone do pozwu (k. 10, 12, 13), oraz dokumenty przedstawione przez pozwaną (k. 41, 42, 45), z których jednoznacznie wynika, że pozwana była uważana przez Spółdzielnię za najemcę przedmiotowego lokalu, a Spółdzielnia, jako wynajmujący, dokonywała względem H. W. czynności prawnych związanych z określeniem nowej wysokości czynszu, a wreszcie zmierzających do zakończenia stosunku prawnego. Czynności związane z określeniem wysokości czynszu najmu dokonywane były już w grudniu 2007 roku (k. 41).

Pomijając w tym miejscu zagadnienie skuteczności wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, należy wskazać, że obie strony w 2010 roku uważały się za strony stosunku najmu lokalu mieszkalnego (najemcę i wynajmującego), a obiektywne elementy tego stosunku, takie jak zajmowanie lokalu przez H. W. i płacenie czynszu, a nie odszkodowania, oraz przyjmowanie tego czynszu przez Spółdzielnię (...) w B., stanowią dopełnienie wszystkich istotnych elementów najmu lokalu mieszkalnego.

W omawianym zakresie uzasadniony jest częściowo zarzut podniesiony w punkcie I. 2. części wstępnej apelacji. Naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polegało na niewłaściwej ocenie dowodów z dokumentów wskazanych w treści zarzutu. Z dokumentów tych jednoznacznie wynikało, że pochodzą one od osób, które są stronami stosunku najmu i za takie się uważają.

Zarzut powoda i zmiana przez powoda wcześniejszego stanowiska co do okoliczności faktycznych, chociaż częściowo trafne, nie wynikają przy tym z poczucia realizacji obowiązku dawania wyjaśnień co do okoliczności sprawy zgodnie z

prawdą i bez zatajania czegokolwiek (art. 3 k.p.c.), ale z przyczyn koniunkturalnych. Powód bowiem przegrał sprawę w pierwszej instancji. Poczynając od pisma z dnia 14 listopada 2014 roku powód przytaczał odmienne twierdzenia niż w pozwie i zaprzeczał, aby Spółdzielnię (...) w B. i H. W. łączył stosunek najmu w okresie objętym żądaniem. Po przegraniu sprawy w pierwszej instancji powód ocenił, że korzystniej będzie zmienić wcześniejsze twierdzenia i twierdzić, że pozwana była najemcą w okresie objętym żądaniem, gdyż pozwoli to na prezentację stanowiska, iż wypowiedzenie czynszu najmu za ten okres było skuteczne i uzasadnione.

Nie jest natomiast uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 2 k.p.c. Powód nawet nie wskazał, w jaki sposób przepis ten miałby zostać naruszony. Przepis art. 233 § 2 k.p.c. nie dotyczy oceny dowodów, ale oceny postawy strony, wyrażającej się w odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub w przeszkodach stawianych przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu.

Bezzasadny jest natomiast zarzut naruszenia przepisów wskazanych w punkcie I.1.a) części wstępnej apelacji. Zarzut ten pozostaje w logicznej i prawnej sprzeczności z zarzutem zawartym w punkcie I. 2. Naruszenie prawa materialnego może nastąpić bądź przez jego błędną wykładnię, bądź przez jego niewłaściwe zastosowanie, nie zaś przez błędne ustalenia faktyczne⁵.

Podniesienie zarzutu w tej ostatniej „postaci” jest jurydycznie niepoprawne. Zarzut naruszenia prawa materialnego ma rację bytu wówczas, gdy sąd dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a tylko nie zastosował odpowiednich przepisów prawa materialnego, niewłaściwie je zastosował lub też dokonał błędnej ich wykładni. W takich wypadkach naruszenie prawa materialnego ma charakter pierwotny i może stanowić podstawę zarzutu apelacyjnego.

Jeżeli natomiast sąd pierwszej instancji dokonał nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stosownie do tych ustaleń zastosuje lub nie określone przepisy prawa materialnego, to naruszenie prawa materialnego ma charakter wtórny, gdyż jest pochodną nieprawidłowych ustaleń faktycznych. W takim przypadku nie następuje naruszenie prawa materialnego w znaczeniu ścisłym, a podnoszenie wówczas takiego zarzutu jest bezprzedmiotowe.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy nieprawidłowo ustalił, że w okresie objętym żądaniem pozwana nie była najemcą lokalu stanowiącego własność Spółdzielni (...) w B.. Odmienne ustalenia Sądu Okręgowego w tym zakresie nie oznaczają, że doszło do naruszenia przepisów art. 674 k.c. i art. 661 § 1 k.c.

÷

Skoro w czasie obejmującym okres od dnia 1 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku H. W. i Spółdzielnia (...) w B. pozostawały w stosunku najmu lokalu mieszkalnego, to należy ocenić, czy podwyżka czynszu najmu, na którą powołuje się powód, była skuteczna i uzasadniona, czy też nie. W tym zakresie trafne jest stanowisko pozwanej.

Przepis art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku stanowi, że właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

Przepis art. 8a ust. 2 tej ustawy stanowi, że termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

Przepis art. 8a ust. 3 tej ustawy stanowi, że wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Przepis art. 8a ust. 4 tej ustawy stanowi, że 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.

W piśmie z dnia 26 marca 2010 roku (k. 42), doręczonym Spółdzielni (...) w B. w dniu 29 marca 2010 roku (k. 42), H. W. zwróciła się do Spółdzielni z wnioskiem o uzasadnienie podwyżki i przedstawienie jej kalkulacji podwyżki czynszu. Na pismo to H. W. nie uzyskała odpowiedzi.

W związku z powyższym należy uznać, że podwyżka czynszu, która miała zostać dokonana pismem z dnia 19 stycznia 2010 roku, jest nieważna. Pismo to zawierało jedynie wskazanie elementów składających się na comiesięczny czynsz, nie zawierało jednak w ogóle wskazania przyczyn podwyżki i kalkulacji tej podwyżki. Podwyżka czynszu była zatem nieważna.

Wprawdzie przepis art. 8a ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku stanowi, że przepisy ust. 1-6b nie mają zastosowania do podwyżek opłat niezależnych od właściciela, a pismo z dnia 19 stycznia 2010 roku mogło zawierać także wymienienie tego rodzaju opłat, choć nie jest to pewne, jednak powyższa okoliczność nie ma żadnego znaczenia w rozpoznawanej sprawie. Po pierwsze powód nie udowodnił, że od dnia 1 lutego 2010 roku nastąpił wzrost opłat niezależnych od wynajmującego, a po drugie pozwana opłacała czynsz w dotychczasowej wysokości 375,40 zł, co jest okolicznością bezsporną. Nie ma zatem podstaw do ustalenia, że pozwana zalega z jakąkolwiek częścią czynszu najmu za okres objęty żądaniem pozwu.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako bezzasadną.

*

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił wniosek Spółdzielni (...) w W. (...) o zasądzenie od H. W. zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja powoda została oddalona w całości, powód jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Nie należy mu się zatem zwrot kosztów poniesionych w tym postępowaniu.

Z kolei pozwana, która w postępowaniu odwoławczym była reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, nie złożyła Sądowi spisu kosztów, ani też nie zgłosiła wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. Roszczenie pozwanej o zwrot kosztów postępowania odwoławczego wygasło zatem na podstawie art. 109 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

*

Na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował oczywiste omyłki w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że:

a) w miejsce dwukrotnie użytego wyrazu (...) nakazał wpisać odpowiednio dwukrotnie wyraz (...),

b) w miejsce wyrażenia „zł.” nakazał wpisać wyraz „zł”.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

1 W tym miejscu znajduje się w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego oczywista omyłka, gdyż chodzi o sprawę o sygnaturze akt (...)

2 W tym miejscu znajduje się w uzasadnieniu wyroku oczywista omyłka dotycząca nazwy wynajmującego – chodzi o (...) Spółdzielnię (...), a nie (...) Spółdzielnię Mieszkaniową.

3 W rzeczywistości chodzi o przepis art. 18 ust. 3 wskazanej ustawy, gdyż art. 18 nie posiada jednostek redakcyjnych w postaci punktów.

4 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.

5 Por.: postanowienie SN z dnia 28 maja 1999 roku, I CKN 276/99, Prokuratura i Prawo 1999, nr 11-12, poz. 34; wyrok SN z dnia 19 stycznia 1998 roku, I CKN 424/97, OSN C 1998, z. 9, poz. 36; uzasadnienie postanowienia z dnia 28 marca 2003 roku, IV CKN 1961/00, Lex nr 80241.