

UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym z dnia 16 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo A. K. i Z. K. skierowane przeciwko A. G. o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) jest bezzasadna.

Apelację od tego orzeczenia złożyła strona powodowa, zaskarżając je w całości i domagając się jego zmiany poprzez ustalenie, że wypowiedzenie stawki czynszu najmu przedmiotowego lokalu jest bezzasadne. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy i usankcjonowanie wyłącznie ze względu na kwestie proceduralne bezprawnego i sprzecznego z zasadami współżycia społecznego działania pozwanej stanowiącego nadużycie prawa i polegającego na dokonaniu nieuzasadnionej – ze względu na sprzeczność z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) – podwyżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego, wskutek czego powodowie zmuszeni będą uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z bezprawnego wypowiedzenia dotychczasowej jego stawki, co stoi w opozycji do zasady słuszności i sprawiedliwości społecznej;
- naruszenie art. 209 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa z uwagi na brak grupowej legitymacji procesowej biernej, mimo że A. G. – jako współwłaścicielka nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) – uprawniona jest do samodzielnego wykonywania wszelkich czynności mających na celu zachowanie wspólnego prawa do rozporządzania i korzystania z nieruchomości, w tym pobierania pożytków i dochodów, a także do samodzielnego występowania po stronie pozwanej w sprawach związanych z dokonywaniem tych czynności;
- naruszenie art. 72 § 2 k.p.c. w związku z art. 73 § 2 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie i uznanie przez Sąd, że w niniejszej sprawie zachodzi po stronie pozwanej przypadek współuczestnictwa procesowego koniecznego i jednolitego współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji oddalenie powództwa z uwagi na brak tej legitymacji, podczas gdy A. G. jest legitymowana do samodzielnego występowania po stronie pozwanej w sprawach o ustalenie nieważności podwyżki czynszu;
- art. 328 § 3 k.p.c. poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jego podstawy prawnej i lakoniczne wskazanie, że w niniejszej sprawie zachodzi przypadek biernego współuczestnictwa koniecznego i jednolitego współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy wniosek taki nie wynika z treści art. 72 § 2 k.p.c. i art. 73 § 2 k.p.c. przy jednoczesnym nieodniesieniu się przez Sąd do poglądów doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie sposób podzielić żadnego z podniesionych w niej zarzutów. Stosownie do art. 505¹³ § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zasadniczym problemem, który należałoby rozstrzygnąć, i jednocześnie osiłą zarzutów apelacyjnych, jest kwestia trafności stanowiska Sądu Rejonowego o występowaniu po stronie pozwanej współuczestnictwa koniecznego pomiędzy współwłaścicielkami nieruchomości. Niekwestionowanymi w złożonym środku zaskarżenia – jak również w toku postępowania pierwszoinstancyjnego – okolicznościami faktycznymi rozpoznawanej sprawy, podniesionymi przez skarżącego w uzasadnieniu składanego pozwu, jest to, że powodów łączy stosunek najmu ze współwłaścicielkami nieruchomości, w imieniu których działa zarządca (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. oraz to, że to

współwłaściciele – jako strona umowy najmu – za pośrednictwem działającego w ich imieniu zarządcy wypowiedzieli dotychczas obowiązującą stawkę czynszu. Drugą kwestią godną podkreślenia w kontekście zasadności apelacji jest to, że sprawa z powództwa o ustalenie, że podwyżka czynszu była niezasadna, nie jest – jak wydaje się sądzić strona skarżąca, np. formułując zarzut naruszenia art. 72 § 2 k.p.c. w związku z art. 73 § 2 k.p.c. – sprawą o ustalenie treści stosunku prawnego łączącego wynajmującego z najemcą w związku z nieważnością dokonanego wypowiedzenia stawki czynszu. Podwyżki, 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, nie uważa się za nieważną, ale za niezasadną. Wypowiedzenie stawki czynszu wywołuje zatem skutki prawne w zakresie zmiany treści umowy najmu, jednak niezasadność podwyżki może być przesłanką uwzględnienia powództwa z art. 8a ust. 5 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.). Skutkiem wyroku uwzględniającego to roszczenie jest skorygowanie treści stosunku najmu poprzez modyfikację obowiązującej wskutek wypowiedzenia stawki czynszu i zmniejszenie jej do wysokości stawki poprzednio obowiązującej lub do kwoty, do wysokości której podwyżka była zasadna. Wbrew dosłownemu brzmieniu przytoczonego przepisu ustawy wyrok zapadający w sprawie niniejszej nie jest więc orzeczeniem o charakterze deklaratoryjnym, stwierdzającym istnienie bądź nieistnienie prawa lub stosunku prawnego, ale kształtuje treść stosunku najmu, ustalając stawkę czynszu w sposób wiążący dla stron i zastępując ich oświadczenia woli. Podobny charakter ma choćby wytoczane w trybie art. 78 – 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782) powództwo o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (tak np. w postanowieniu SN z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZ 29/13, niepubl. lub w wyroku SN z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 430/12, niepubl.).

Jednoznaczne poglądy wyrażane przez judykaturę nie pozostawiają żadnej wątpliwości, że przynależność określonej sprawy do kategorii powództw o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego przesądza o konieczności występowania w niej – po stronie powodowej lub pozwanej – wszystkich kontrahentów umowy, z której dany stosunek wynika; w odniesieniu do stosunków obligacyjnych, których źródłem jest umowa, legitymacja procesowa powiązana zostaje z wszystkimi podmiotami mającymi status stron tej umowy (tak np. w uchwale SN z dnia 17 stycznia 2013 r., III CZP 100/12, OSNC Nr 9 z 2013 r., poz. 104 lub w uchwale SN z dnia 17 września 1969 r., III CZP 65/69, OSNC Nr 2 z 1970 r., poz. 28; tak również np. M. Jędrzejewska [w:] „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze” pod red. T. Erecińskiego, tom I, Warszawa 1997, teza 20 do art. 72, s. 141). W sprawie o ukształtowanie stosunku prawnego łączna legitymacja procesowa wynika z samej istoty tego stosunku (tak np. w wyroku SN z dnia 20 czerwca 2002 r., I CKN 704/00, niepubl. lub w wyroku SN z dnia 4 stycznia 2012 r., III CSK 140/11, OSNC Nr 2 z 2012 r., poz. 79). W przeciwnym wypadku – jak zwrócił na to uwagę Sąd Rejonowy – wyrok odnoszący skutek prawny tylko między stronami procesu nie mógłby doprowadzić do zamierzonego przez powodów efektu w postaci ukształtowania na nowo stosunku prawnego, który łączy ich wszakże z obydwoma współwłaścicielkami wynajmującymi im lokal. Oznacza to, że rację należy przyznać Sądowi I instancji, który w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wywodzi, iż w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia – po stronie współwłaścicielek nieruchomości jako wynajmujących – z współuczestnictwem koniecznym w rozumieniu art. 72 § 2 k.p.c., a ponieważ zapadły wyrok dotyczyłby niepodzielnie wszystkich podmiotów przedmiotowego stosunku prawnego po stronie wynajmujących pozwanych zachodziłoby również współuczestnictwo jednolite opisane w art. 73 § 2 k.p.c.; przepisy te nie zostały w jakikolwiek sposób naruszone przez Sąd meriti. Nie można zgodzić się ze skarżącymi, że do odmiennego wniosku prowadzić może treść art. 209 k.c., który daje współwłaścicielowi prawo do wykonywania wszelkich czynności i dochodzenia wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Autorzy apelacji zdają się nie dostrzegać, że w rozpoznawanej sprawie A. G. występuje po stronie pozwanej, a więc ani nie dochodzi jakichkolwiek roszczeń ani też nie dokonuje czynności zmierzających do zachowania prawa własności rzeczy, a zatem wspomniany przepis nie może znaleźć tu żadnego zastosowania. Choć bez wątpienia zgodzić się trzeba, że do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c. zaliczyć można dochodzenie roszczenia o zapłatę czynszu najmu, to z pewnością za tego rodzaju czynność nie można uznać występowania przez jednego ze współwłaścicieli w roli strony pozwanej w procesie z powództwa, którego celem ma być wydanie orzeczenia kształtującego stosunek prawny i zastępującego oświadczenie woli innych współwłaścicieli jako stron umowy najmu. O ile podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, że każdy ze współwłaścicieli jest legitymowany do samodzielnego

dokonywania czynności zachowawczych, w tym także czynności procesowych, i w konsekwencji przy wytaczaniu związanych z tym powództw nie zachodzi warunek współuczestnictwa koniecznego czynnego – a zatem nie wolno oddalać powództwa pod pozorem braku pełnej legitymacji czynnej, gdy pozew wniósł jeden ze współwłaścicieli – to jednak nie dotyczy to współuczestnictwa procesowego po stronie pozwanej.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (tak np. w wyroku SN z dnia 19 marca 2012 r., II UK 162/11, niepubl. lub w wyroku SN z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, niepubl.). Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi, a strona skarżąca nie wyjaśniła w swojej apelacji, jakich elementów wymaganych przez art. 328 § 2 k.p.c. tam, jej zdaniem, zabrakło. Jeśli chodzi o przyczyny, dla których przyjęto na tle okoliczności sprawy współuczestnictwo konieczne i jednolite po stronie pozwanej, to zostały one wyjaśnione przez Sąd meriti w sporządzonym uzasadnieniu, a skarżący wydają się traktować zajęcie tam w określonej kwestii przez Sąd takiego stanowiska, którego nie podzielają, jako brak wymaganego przez wskazany przepis wyjaśnienia podstawy faktycznej lub prawnej rozstrzygnięcia. Bezzasadna i nieznaająca oparcia w art. 328 § 2 k.p.c. jest teza, że koniecznym elementem uzasadnienia orzeczenia jest przytoczenie orzecznictwa i wypowiedzi przedstawicieli doktryny prawa wspierających tezy i twierdzenia zaprezentowane przez Sąd meriti na poparcie wydanego rozstrzygnięcia.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut naruszenia przez Sąd meriti art. 5 k.c. Należy przypomnieć – co Sąd odwoławczy w tym składzie stara się czynić przy każdej nadarzającej się okazji, choć ze stopniowo zmniejszającą się nadzieją na osiągnięcie jakiegokolwiek efektu – że uchybienie temu przepisowi nie zachodzi – jak wydają się sądzić reprezentujący strony procesu profesjonalni pełnomocnicy – w każdej sytuacji, kiedy rozstrzygnięcie Sądu wydaje się podmiotowi skarżącemu niesprawiedliwe i naruszające zasady współżycia społecznego. Art. 5 k.c. zakazuje czynić ze swego prawa podmiotowego użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, a Sąd może ten przepis naruszyć wyłącznie wówczas, jeśli w sytuacji, gdy strona czyni ze swego prawa użytek tego rodzaju, udziela temu prawu ochrony prawnej. Z uzasadnienia apelacji wynika wyraźnie, że skarżący uważają za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego podwyżkę czynszu najmu, 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, i wywodzą stąd, że Sąd zobowiązany był w takiej sytuacji powództwo uwzględnić, choćby zostało wytoczone przeciwko podmiotowi nieposiadającemu właściwej legitymacji do występowania w procesie. Zauważyć jednak należy przede wszystkim, że art. 5 k.c. może być naruszony jedynie przez udzielenie ochrony prawnej działaniom lub zaniechaniem stanowiącym nadużycie prawa podmiotowego, tymczasem w sprawie niniejszej to nie dokonujący podwyżki podmiot wynajmujący poszukiwał takiej ochrony, ale najemcy występujący z roszczeniem przewidzianym w art. 8a ust. 5 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.). W niniejszej sprawie oddalenie powództwa nie było skutkiem udzielenia przez Sąd ochrony prawom współwłaścicieli wynajmujących lokal, ale oczywistych błędów proceduralnych popełnionych przez powodów polegających na niewłaściwym określeniu legitymacji procesowej po stronie pozwanej; innymi słowy mówiąc, powództwo oddalono dlatego, że przepisy postępowania cywilnego uniemożliwiały jego uwzględnienie, nie zaś na skutek trafnej czy nietrafnej oceny czynienia przez strony procesu użytku ze swoich praw podmiotowych w kontekście zgodności z zasadami współżycia społecznego. Za utrwaloną należy też uznać zasadę, zgodnie z którą art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy dochodzenia żądań, a jedynie środek obrony przed roszczeniami innych podmiotów. Nie można podzielić argumentacji skarżących, iż Sąd winien był mieć tu wzgląd na ustanowiony przez ustawodawcę krótki termin do wystąpienia z przedmiotowym powództwem w sytuacji, kiedy ustalenie danych osobowych właścicieli lokalu może okazać się w tak niedługim czasie znacznie utrudnione. Po pierwsze, prowadziłyby to w efekcie do obejścia przewidzianej przez ustawodawcę prekluzji roszczeń najemców o uznanie podwyżki za niezasadną, a nie budzi wątpliwości pogląd, że niedopuszczalne jest uchylanie skutków prawnych prekluzji przez odwołanie się do art. 5 k.c. (tak np. M. Pyziak – Szafnicka [w:] „System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna. Tom I” pod red. M. Safjana, Warszawa 2007, s. 807-808). Po drugie, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy dane

osobowe współwłaściciele ujawniono w księdze wieczystej i rację ma Sąd I instancji, wywodząc, że jeśli nawet powodowie nie potrafiliby ustalić w terminie 2 miesięcy adresu W. G., to ich interesy w sposób właściwy chronione były przez przepisy proceduralne. Nie było przecież przeszkód do złożenia wraz z pozwem wniosku o ustanowienie kuratora dla pozwanej nieznannej z miejsca pobytu w połączeniu z żądaniem udzielenia odpowiedniego terminu na uprawdopodobnienie odpowiednimi zaświadczeniami, że w istocie miejsce to nie jest powodom znane, i z powołaniem się właśnie na niemożność wcześniejszego uzyskania tych zaświadczeń w związku z koniecznością złożenia pozwu przed upływem krótkiego terminu prekluzyjnego. Reprezentujący powodów profesjonalny pełnomocnik nie skorzystał z takiej możliwości i, zdaniem Sądu odwoławczego, jako niedopuszczalną należy ocenić próbę sanowania tego rodzaju uchybień poprzez odwoływanie się do rzekomego obowiązku Sądu w zakresie zastosowania w takiej sytuacji art. 5 k.c. Odnosząc się wprost do treści zarzutów apelacyjnych, stwierdzić należy, że powodowie istotnie zmuszeni będą uiszczać czynsz w wysokości wynikającej z wypowiedzenia dotychczasowej jego stawki, jednak przyczyną tego nie jest uchybienie przepisom prawa przez Sąd Rejonowy, ale niewłaściwe określenie strony pozwanej przez pełnomocnika, któremu powierzyli prowadzenie sprawy w zaufaniu do jego umiejętności zawodowych, i nieskorzystanie przez niego z instrumentów przewidzianych przepisami proceduralnymi, które mogłyby umożliwić skuteczne przeprowadzenie procesu nawet przy ewentualnych trudnościach z ustaleniem adresów wszystkich podmiotów, które winny zostać pozwane w sprawie niniejszej.

Wobec bezzasadności zarzutów apelacyjnych i trafności rozstrzygnięcia Sądu I instancji zawartego w zaskarżonym wyroku apelacja zostaje oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.