

Sygn. akt IV Ca 502/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mariusz Jabłoński

Sędziowie SO Beata Błaszczyk (spr.)

SO Natalia Piasta - Serafin

Protokolant p.o. protokolanta sądowego Justyna Lipka

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S. (1)

przeciwko J. T.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie

z dnia 05 sierpnia 2016 roku, sygn. akt VII C 1199/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od B. S. (1) na rzecz J. T. kwotę 450,00 (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Beata Błaszczyk Mariusz Jabłoński Natalia Piasta - Serafin

Sygn. akt IV Ca 502/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lutego 2015 roku, skierowanym przeciwko J. T., B. S. (1) domagała się ustalenia nieważności podwyżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), dokonanej pismem, które otrzymała w dniu 15 stycznia 2015 roku. Podniosła, iż podwyżka nastąpiła przed upływem sześciu miesięcy od poprzedniej, a zatem została dokonana z naruszeniem art. 9 ust. 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (u.o.p.l.). Wskazała również, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu nie zawiera przyczyn podwyżki i jej kalkulacji.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu. Zaprzeczył, jakoby doszło do naruszenia sześciomiesięcznego terminu, o którym mowa w art. 9 ust. 1b u.o.p.l. Wskazał, że poprzednie wypowiedzenie stawki czynszu najmu zostało uznane za nieskuteczne wyrokiem Sądu Rejonowego dla

Warszawy Pragi - Północ w Warszawie, w sprawie II C 664/13. Podniósł, iż wbrew twierdzeniom powódki, w piśmie z dnia 16 grudnia 2014 roku wskazano sposób wyliczenia nowej stawki czynszu.

Wyrokiem z dnia 05 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie ustalił, że oświadczenie woli R. K., reprezentującego J. T., zawarte w piśmie z dnia 16 grudnia 2014 roku, skierowane do B. S. (1), jest ważne w zakresie wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W. i w zakresie obowiązywania nowej stawki czynszu, z tym że ustalił, iż wysokość tej stawki według stanu na dzień 01 maja 2015 roku wynosi 14,73 złotych za 1m<sup>2</sup> oraz nieważne w zakresie przekraczającym wysokość wymienionej stawki (pkt I.). W pozostałej części Sąd powództwo oddalił (pkt II.) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 617,00 złotych tytułem kosztów procesu (pkt III.).

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

B. S. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ulicy (...) w W., stanowiącego własność J. T..

Pismem z dnia 16 grudnia 2014 roku, doręczonym B. S. (1) w dniu 15 stycznia 2016 roku (powinno być 2015 roku), R. K., działając w imieniu J. T., wypowiedział dotychczasową stawkę czynszu za najem tego lokalu, na podstawie art. 8a u.o.p.l., ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca, w którym powódka otrzymała wypowiedzenie. W piśmie określono, że po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia będzie obowiązywała nowa stawka czynszu w wysokości 15,22 zł/m<sup>(2)</sup>, wyliczona w oparciu o stawkę wskazaną w obwieszczeniu Wojewody (...) w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) (Dz. Urz. Woj. (...) z 2014 roku, poz. 8902). Wskazano również, że nowa stawka została określona w wysokości 3% wartości wskaźnika odtworzeniowego, obwieszczonego przez Wojewodę (...) (3% x 6.087,53 zł/12 miesięcy = 15,22 zł). W wyniku omyłki pisarskiej w treści pisma wskazano, że opłata czynszowa powinna być uiszczania według nowej stawki od dnia 01 marca 2014 roku.

15 marca 2015 roku B. S. (1) zwróciła się do J. T. o sporządzenie uzasadnienia podwyżki stawki czynszu ze wskazaniem jej przyczyn, wysokości tej nowej stawki oraz przedstawieniem stosownych wyliczeń i kalkulacji w terminie ustawowym.

25 marca 2015 roku R. K. - zarządca nieruchomości powiadomił B. S. (1), że czynsz za najem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wynosi 830,71 złotych (54,58 m<sup>2</sup> x 15,22 zł), zaś pismem z dnia 15 maja 2015 roku - poinformował, że obowiązująca od dnia 01 maja 2015 roku stawka czynszu za ten lokal została ustalona zgodnie z treścią art. 8a ust. 4 u.o.p.l. oraz w oparciu o stawkę w wysokości 3% wartości wskaźnika odtworzeniowego, wskazaną w obwieszczeniu Wojewody (...).

Powództwo w przeważającej części było niezasadne.

Sąd wskazał, że dokonując wypowiedzenia stawki czynszu najmu, pozwany spełnił wymogi, o których mowa w art. 8a oraz art. 9 ust. 1b u.o.p.l. Wypowiedzenie zostało złożone na piśmie, zawierało wszystkie wynikające z ustawy elementy i zostało sformułowane w sposób kategoryczny. Nowa wysokość czynszu nie została wprawdzie wskazana wprost, jednak treść pisma umożliwia jej łatwe wyliczenie. Sąd podkreślił, że powódce nie przysługiwało przewidziane w art. 8a ust. 4 zd. 2 u.o.p.l. żądanie przedstawienia przyczyn podwyżki i jej kalkulacji, gdyż wysokość czynszu po podwyżce nie przekraczała poziomu 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Wypowiedzenie stawki czynszu nie było nieważne z uwagi na zawarte w nim błędne zastrzeżenie, iż podwyżka obowiązuje od dnia 01 marca 2015 roku (faktycznie w piśmie wskazano datę 01 marca 2014 roku). Pozwany w kolejnych pismach kierowanych do powódki skorygował datę obowiązywania podwyżki i wzywał B. S. (1) do uiszczania czynszu w nowej wysokości od dnia 01 maja 2015 roku.

Niezasadniony był także podniesiony przez powódkę zarzut naruszenia art. 9 ust. 1b u.o.p.l. Poprzednie wypowiedzenie stawki czynszu najmu, dokonane pismem z dnia 18 grudnia 2013 roku, zostało uznane za nieważne

wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie, sygn. akt II C 664/14. Dotychczasowa stawka czynszu najmu obowiązywała zatem co najmniej jeden rok i jeden miesiąc.

Odnosząc się do podanej w wypowiedzeniu nowej wysokości stawki czynszu Sąd wskazał, że została ona wyliczona prawidłowo - kwota 15,22 złotych odpowiada 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...), obowiązującego na dzień złożenia wypowiedzenia. Jednak, zdaniem Sądu Rejonowego, z uwagi na zamianę powyższego wskaźnika, wynikającą z nowego obwieszczenia Wojewody (...) z dnia 01 kwietnia 2015 roku (Dz. Urz. Woj. (...). z dnia 01.04.2015 r.), wysokość tej stawki należało obniżyć do kwoty 14,73 złotych za 1m<sup>(2)</sup>.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła powódka, zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu: nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego; bezpodstawne przyjęcie,

że R. K. był umocowany do złożenia w imieniu pozwanego oświadczenia

o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu oraz że pozwany odpowiedział na zgłoszone przez powódkę żądanie przedstawienia przyczyn podwyżki i jej kalkulacji; nieprawidłową ocenę zeznań świadka R. K.; niewskazanie przyczyn, dla których Sąd odmówił częściowo wiarygodności zeznaniom powódki; nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych powódki; błędne przyjęcie, że podwyżka nastąpiła po upływie sześciu miesięcy od poprzedniej; pominięcie istotnego błędu w treści wypowiedzenia; niespójność uzasadnienia z sentencją wyroku; pominięcie okoliczności,

że mieszkanie zajmowane przez powódkę jest substandardowe; bezpodstawne przyjęcie,

że pozwany jest właścicielem lokalu zajmowanego przez powódkę oraz uniemożliwienie stronie powodowej zgłaszania twierdzeń i wniosków oraz swobodnego wypowiedzania się. Ponadto zarzuciła, że orzekając o kosztach postępowania Sąd nie wziął pod uwagę jej trudnej sytuacji materialnej i życiowej.

Apelująca wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań M. S. na okoliczność dostarczania pism powódce, w tym także na okoliczność doręczenia wypowiedzenia stawki czynszu w dniu 15 stycznia 2015 roku. Podniosła, że dowód ten nie spowoduje przewlekłości postępowania, a został niesłusznie pominięty przez Sąd pierwszej instancji.

B. S. (1) wnosiła o zmianę wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów procesu w obu instancjach.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, z rozważeniem całokształtu materiału dowodowego i bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, jak również dokonał trafnego wyводу prawnego, co należy wyrazić w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Przed odniesieniem się do zarzutów sformułowanych w apelacji, należało poczynić kilka uwag natury ogólnej, a stanowiących podstawę uznania, że te zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm., dalej: u.o.p.l.), właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia, zaś stosownie do ust. 2 tego przepisu, termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Z kolei zgodnie z art. 8a ust. 5 u.o.p.l., w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia,

o którym mowa w ust. 1, lokator może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.

Należy również mieć na uwadze, że podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać (art. 9 ust. 1b u.o.p.l.).

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 (art. 8a ust. 4 u.o.p.l.).

Ustosunkowując się do zarzutów apelacyjnych, w kolejności wyrażonej przez skarżącą, Sąd Okręgowy stwierdza, jak poniżej.

Nie jest zasadny zarzut, że Sąd I instancji nieprawidłowo ustalił stan faktyczny, gdyż pismo ze zmianą stawki czynszu, określonej jako 15,22 zł/m<sup>2</sup>, zostało doręczone B. S. (1) w dniu 15 stycznia 2015 roku na korytarzu sądowym, „w trakcie procesu o stawkę czynszu, gdy nie była znana obowiązująca powódka stawka czynszu”.

Żaden przepis ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów nie przewiduje, że do czasu zakończenia postępowania w sprawie o uznanie podwyżki najmu za niezasadną, właściciel nie może ponownie podwyższyć czynszu.

Zgodnie z art. 8a ust. 6a pkt. 2 u.o.p.l., w przypadku zakwestionowania podwyżki przez lokatora w trybie art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l., obowiązek uiszczania podwyższonego czynszu powstaje dopiero z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie. Przed tym dniem lokator jest obowiązany uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości. Oznacza to, że na dzień 15 stycznia 2015 roku obowiązywała stawka czynszu w wysokości około 6,00 złotych za 1 m<sup>2</sup>, czyli ta, którą powódka uiszczała jeszcze przed podwyżką z dnia 18 grudnia 2013 roku.

Nie jest słusznym twierdzenie skarżącej, że: „15.03.2015r. powódka wniosła do pozwanego pismo z prośbą o przedstawienie kalkulacji podwyżki czynszu, gdyż od 1.04.2015r. miała obowiązywać nowa niższa stawka odtworzeniowa ogłoszona przez Wojewodę - 14,73 zł/m<sup>2</sup>”. Obwieszczenie, którym obniżono wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla (...) W. do kwoty 5.891,23 złotych ogłoszono dopiero w dniu 28 marca 2015 roku, czyli już po wniesieniu pozwu i na dwa miesiące po złożeniu wypowiedzenia. Należy zauważyć, iż na dzień złożenia wypowiedzenia, to jest 15 stycznia 2015 roku, obowiązywało obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 26 września 2014 roku, w którym ustalono, że w okresie od

01 października 2014 roku do 31 marca 2015 roku wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...) wynosi: dla województwa (...), z wyłączeniem (...) W. - 3.413,99 złotych, a dla (...) W. - 6.087,53 złotych. Ponieważ powierzchnia spornego lokalu stanowi 54,58 m<sup>2</sup>, to jego wartość odtworzeniowa równa się 332.257,39 złotych (54,58 m<sup>2</sup> x 6.087,53 zł). Z kolei 3% wartości odtworzeniowej czyni kwotę 9.967,72 złotych, a ta dzielona przez 12 miesięcy wynosi 830,64 złotych. Miesięczny czynsz nie powinien zatem przekraczać kwoty 830,64 złotych, a stąd jego stawka nie mogła przewyższać 15,22 zł/m<sup>2</sup> (830,64 zł/54,58 m<sup>2</sup>).

Powyższe prowadzi do uznania, że na skutek podwyżki z dnia 15 stycznia 2015 roku wysokość czynszu najmu lokalu nr (...), przy ulicy (...) w W., w skali roku nie przekroczyła 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Pozwany nie miał zatem obowiązku przedstawiania przyczyn podwyżki ani jej kalkulacji (art. 8a ust. 4 u.o.p.l.).

Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że R. K. był umocowany do złożenia w imieniu pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu. Należy zauważyć, że powódka początkowo nie kwestionowała uprawnień R. K. do reprezentowania pozwanego. Dopiero w piśmie procesowym złożonym na ostatniej rozprawie w dniu 04 sierpnia 2016 roku podniosła, że nie jest on umocowany do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym do wypowiadania czynszu.

Z treści zeznań R. K., złożonych na tej rozprawie po odebraniu przyrzeczenia, wynikało, że od początku 2014 roku zarządza lokalami, których właścicielem jest J. T., na podstawie zawartej z nim umowy cywilnoprawnej. Każdemu najemcy doręczył pismo z informacją o zmianie zarządcy i kopię pełnomocnictwa. Umowa cywilnoprawna przewidywała umocowanie do czynności zwykłego zarządu, przy czym w przypadku niektórych nieruchomości, miał uprawnienia wykraczające poza zakres zwykłego zarządu, w tym do wypowiadania czynszu.

Powódka nie wykazała w żaden sposób, że R. K. nie był umocowany do reprezentowania pozwanego. Przebieg procesu oraz prezentowane w nim stanowisko pozwanego, w którego imieniu i na rzecz działał profesjonalny pełnomocnik, potwierdzają, że J. T. i R. K. łączyła umowa cywilnoprawna, zawierająca umocowanie również do zmian stawek czynszu.

Brak jest podstaw do kwestionowania ważności podwyżki z dnia 15 stycznia 2015 roku jedynie z uwagi na okoliczność, iż w treści pisma skierowanego do powódki znalazły się pewne nieścisłości. Pozwany, w jego pierwszej części, prawidłowo wskazał, że nowa stawka obowiązuje po upływie trzymiesięcznego wypowiedzenia. Wprawdzie w ostatnim zdaniu podał błędną datę „(..) proszę o dokonywanie od dnia 1 marca 2014 roku wpłat zgodnie z niniejszym pismem”, jednak w ocenie Sądu Okręgowego ta pomyłka nie mogła skutkować uznaniem wypowiedzenia za nieważne. Powódka musiała zdawać sobie sprawę z faktu, że data 01 marca 2014 roku (sprzed 10 miesięcy) nie jest prawidłowa. Biorąc pod uwagę, że pozwany poinformował ją o obowiązującym terminie wypowiedzenia, z łatwością mogła ustalić, że nowa stawka obowiązuje od dnia 01 maja 2015 roku.

Wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd Rejonowy w żadnym miejscu uzasadnienia nie stwierdził, że pismo R. K. z dnia 25 marca 2015 roku było odpowiedzią na pismo powódki z dnia 15 marca 2015 roku. Pozwany, jak wskazano wyżej, nie miał obowiązku przedstawiania przyczyn podwyżki ani jej kalkulacji, a zatem nie musiał ustosunkowywać się do żądania powódki zawartego w piśmie z dnia 15 marca 2015 roku. Korespondencja wymienia przez strony po 15 stycznia 2015 roku nie miała wpływu na ocenę prawidłowości dokonanego wypowiedzenia.

Brak jest podstaw, by odmówić wiarygodności zeznaniom R. K.. Są one spójne i logiczne. Poza tym, okoliczność, czy w przeszłości R. K. doręczał powódce korespondencję i czy powódka ją odbierała nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Istotnym było natomiast, czy i kiedy powódka otrzymała wypowiedzenie stawki czynszu datowane na dzień 16 grudnia 2014 roku. Poza sporem pozostawało, że miało to miejsce w dniu 15 stycznia 2015 roku.

Nietrafione są zarzuty dotyczące dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zeznań powódki. Wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd Rejonowy nie kwestionował tych zeznań w jakimkolwiek zakresie. Odnosił się jedynie do kwestii korespondencji, ponieważ w pozostałym zakresie zeznania powódki nie wnosiły nic do sprawy - wskazywała warunki panujące w lokalu, przedstawiła swoją sytuację majątkową i rodzinną.

Zdaniem Sądu Okręgowego, oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań M. S. było uzasadnione.

W myśl art. 207 § 6 k.p.c., sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowanym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe

okoliczności. Zgodnie zaś z art. 217 § 3 k.p.c., sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Wprawdzie uwzględnienie wniosku o przesłuchanie M. S. w charakterze świadka nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy, jednak nie wniosłoby nic do sprawy, biorąc pod uwagę okoliczności, na jakie miał być przesłuchiwany - wzajemne przekazywanie korespondencji, sytuacja życiowa powódki i standard mieszkania. Nie są to kwestie istotne dla rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Odwoławczego, uzasadnione było także oddalenie wniosków powódki o zobowiązanie pozwanego do podania sygnatur spraw, które pozwany przegrał z innymi lokatorami oraz „o dołączenie zeznań pani G. z akt sprawy, którą wytoczył jej J. T. o zapłatę i eksmisję z lokalu i którą ona wygrała”. Wnioski te zostały zgłoszone bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy (k.126), a ich uwzględnienie spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Poza tym, Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że dowody te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Nie ma racji skarżąca, wskazując, że podwyżka z dnia 15 stycznia 2015 roku nastąpiła przed upływem 6 miesięcy od poprzedniej podwyżki z dnia 18 grudnia 2013 roku. Należy zauważyć, że termin określony w art. 9 ust. 1b u.o.p.l. biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Podwyżka z dnia 18 grudnia 2015 roku została zakwestionowana przez powódkę w trybie art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l., a następnie wyrokiem sądu uznana za nieważną. Podwyżka ta nigdy nie zaczęła obowiązywać, w związku z czym termin przewidziany w art. 9 ust. 1b u.o.p.l. nie zaczął biec.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy błędnie wskazał, że oświadczenie woli zawarte w piśmie doręczonym powódce w dniu 15 stycznia 2015 roku jest ważne między innymi w zakresie obowiązywania od dnia 01 maja 2015 roku stawki 17,73 zł/m<sup>2</sup>. Powyższa omyłka nie miała jednak wpływu na rozstrzygnięcie sprawy - w sentencji wyroku wskazano bowiem prawidłowo, że stawka ta wynosiła na dzień 01 maja 2015 roku 14,43 zł/m<sup>2</sup>.

Zgodnie z § 1 ust. 2 obwieszczenia Wojewody (...) z dnia 26 marca 2015 roku w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...), w okresie od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 30 września 2015 roku wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...) wynosi: dla województwa (...), z wyłączeniem (...) W. - 3.608,43 złotych, a dla (...) W. - 5891,23 złotych. Posługując się powyższym wskaźnikiem, należało przyjąć, że na dzień 01 maja 2015 roku wartość odtworzeniowa lokalu zajmowanego przez powódkę wynosiła 321.543,33 złotych (54,58 m<sup>2</sup> x 5.891,23 zł). 3% wartości odtworzeniowej czyni kwotę 9.646,30 złotych, a ta dzielona przez 12 miesięcy wynosi 803,86 złotych. Miesięczny czynsz nie powinien zatem przekraczać kwoty 803,86 złotych, a stąd jego stawka nie mogła przewyższać 14,73 zł/m<sup>2</sup> (803,86 zł/54,58 m<sup>2</sup>).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje podniesiona w apelacji okoliczność, iż mieszkanie zajmowane przez powódkę jest substandardowe.

Postępowanie w niniejszej sprawie toczy się w związku z wystąpieniem z powództwem o ustalenie niezasadności podwyższenia czynszu najmu, a nie w związku z ewentualnym żądaniem najemcy obniżenia czynszu najmu z uwagi na wady przedmiotu najmu.

Jak wskazano powyżej, podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu w skali roku nie przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu, nie podlega kontroli sądowej pod kątem jej zasadności. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalony w obwieszczeniu Wojewody (...) z dnia

26.03.2015 roku, odnosi się zaś do wszystkich budynków mieszkalnych w województwie (...), bez względu na ich standard. Ustalenia dotyczące standardu najmowanego lokalu są zatem zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W żadnym wypadku nie można uznać, że podwyżka czynszu najmu - z uwagi na standard lokalu i sytuację majątkową powódki - narusza zasady współżycia społecznego wyrażone w art. 5 k.c. Powódka za ponad 50 metrowy lokal położony na terenie W. jest obowiązana uiszczać czynsz w wysokości 803,93 złotych (14,73 zł x 54,58 m<sup>2</sup>). Nie jest to - biorąc pod uwagę znane sądowi z urzędu stawki rynkowe - kwota wygórowana i w żadnej mierze nie świadczy o zamiarze pozbycia się powódki, jak wskazano w apelacji.

Jednocześnie nie może ujść uwadze, że czynsz ma pozwolić właścicielowi lokalu nie tylko na pokrycie kosztów związanych z jego utrzymaniem, ale i na zgromadzenie środków na przeprowadzenie remontów budynku, a wreszcie godziwy zysk.

Specyfika art. 5 k.c. powoduje, iż jego zastosowanie może mieć miejsce w wyjątkowych sytuacjach, która zdaniem Sądu Okręgowego nie zachodzi w przedmiotowej sprawie, tym bardziej, że zastosowanie tej normy doprowadziłoby do pozbawienia wynajmującego przysługującego mu uprawnienia do ustalenia czynszu najmu na realnym, rynkowym poziomie, w ramach prawnych, zagwarantowanych mu przez ustawę.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że J. T. jest właścicielem lokalu nr (...), położonego przy ulicy (...) w W.. Odnosząc się do decyzji z dnia 11 maja 1976 roku (k.65) i umowy najmu z dnia 01 lutego 1977 roku (k.66) należy wskazać, że dokumenty te zostały powołane przez Sąd Rejonowy jako dowody na okoliczność, że powódka jest najemcą lokalu i to jedynie uzupełniająco. Okoliczność, że pozwanemu przysługuje prawo własności lokalu nie była sporna, co wyraźnie zaznaczył Sąd Rejonowy.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że w toku postępowania przed Sądem I instancji doszło do naruszenia uprawnienia powódki do przytaczania okoliczności faktycznych i dowodów. Analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, że Sąd Rejonowy pominął jedynie te twierdzenia i dowody, które zostały powołane przez powódkę zbyt późno lub były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia (dotyczy to między innymi wniosku o przesłuchanie M. S. i wniosków dowodowych zgłoszonych na rozprawie w dniu 04 sierpnia 2016 roku).

Jeśli chodzi o sposób prowadzenia rozprawy i udzielanie głosu stronom, wskazać należy, iż to przewodniczący kieruje tokiem rozprawy - otwiera, prowadzi i zamyka posiedzenia, udziela głosu, zadaje pytania, upoważnia do zadawania pytań i ogłasza orzeczenia (art. 155 § 1 k.p.c.). Może też odebrać głos, gdy przemawiający go nadużywa, jak również uchylić pytanie, jeśli uzna je za niewłaściwe lub zbyteczne (art. 155 § 2 k.p.c.).

Z powyższego wynika, że przewodniczący czuwa nad przebiegiem postępowania. Stąd też, jeśli podejmowane przez niego działania zmierzają do zapewnienia porządku rozprawy, nie można czynić mu zarzutów w tym zakresie. Skarżąca nie wykazała, ażeby czynności podejmowane przez Przewodniczącego w niniejszej sprawie wykraczały poza ramy określone przez art. 155 k.p.c. Odebranie głosu pełnomocnikowi powódki na rozprawie w dniu 04 sierpnia 2016 roku było uzasadnione, gdyż wypowiadał się on na temat okoliczności niezwiązanych ze sprawą.

Zarzut pominięcia sytuacji materialnej i życiowej powódki przy orzekaniu o kosztach procesu nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Ocena, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 102 k.p.c., ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej

sprawy. W związku z tym w zasadzie nie podlega ona kontroli instancyjnej, a zmiana takiego orzeczenia o kosztach przez sąd odwoławczy powinna mieć charakter wyjątkowy i dotyczyć sytuacji oczywistego i rażąco niesprawiedliwego naruszenia wskazań do zastosowania art. 102 k.p.c. Nie sposób uznać, aby orzeczenie o kosztach w przedmiotowej sprawie naruszało w jakikolwiek sposób zasady orzekania w tym zakresie. Mając na uwadze, że powódka w przeważającej części przegrała sprawę, Sąd Rejonowy prawidłowo obciążył ją kosztami postępowania na podstawie art. 98 k.p.c. Sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia, na podstawie art. 102 k.p.c., z obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że apelacja nie jest zasadna i orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od powódki poniesione przez pozwanego koszty zastępstwa procesowego, w wysokości ustalonej na podstawie § 2 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

Beata Błaszczyk Mariusz Jabłoński Natalia Piasta - Serafin