Sygn. akt II Ca 254/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat-Kubeczak

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. Ł.

przeciwko Gmina M. S. - Zarząd (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 15 października 2013r., sygn. akt III C 199/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Powódka A. Ł. wniosła o ustalenie, że podwyższenie wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Alei (...) dokonane pismem z dnia 4 grudnia 2012 roku jest niezasadne oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że dokonana pismem z dnia 4 grudnia 2012 roku podwyżka czynszu najmu znajduje uzasadnienie w postanowieniach uchwały Rady Miasta S. Nr XXIII/663/12 z dnia 22 października 2012 roku, która wprowadziła nowe zasady ustalenia wysokości czynszu najmu poprzez zmianę punktacji lokalu oraz ograniczenie podwyżki stawki czynszu najmu poprzez wprowadzenie zapisu, że podwyżka nie może przekroczyć 55% czynszu obowiązującego w dniu 1 października 2012 roku.

A. Ł. podtrzymała żądanie pozwu podnosząc, że wykonana 7 lipca 2012 roku ocena stanu technicznego budynku, na którą powołuje się powódka została sporządzona jedynie na podstawie oględzin budynku a nie poszczególnych lokali, dlatego też nie może stanowić miarodajnej podstawy do ustalenia stanu technicznego lokalu wynajmowanego przez powódkę a ponadto nie uwzględnia stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej w lokalu zajmowanym przez powódkę zaś punktacja lokalu nie uwzględnia również ulepszeń wprowadzonych w lokalu przez powódkę, które dotychczas nie zostały rozliczone.

W piśmie z dnia 6 sierpnia 2013 r. pozwana podniosła, że zwróciła powódce koszty robót zduńskich w kwocie 4.280 zł oraz koszty wymiany okien.

Wyrokiem z dnia 15 października 2013 r., Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny ustalił, że podwyżka czynszu najmu lokalu nr (...) przy Alei (...) w S. dokonana pismem z dnia 4 grudnia 2012 roku jest

niezasadna oraz zasądził od pozwanego Gminy M. S. - Zarządu (...) na rzecz powoda A. Ł. kwotę 227 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się pozwana, która w wywiedzionej apelacji zaskarżyła wyrok w całości i wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Ponadto apelująca wniosła o przeprowadzenie na podstawie art. 381 k.p.c. dowodu z protokołu z okresowej kontroli i oceny stanu technicznego obiektu budowlanego sporządzonego w dniu 12.11.2013 r. przez mgr. inż. M. N. - rzeczoznawcę budowlanego - na okoliczności dotyczące stanu technicznego budynku przy Alei (...) w S., stopnia jego zużycia i tym samym zasadności dokonanego przez pozwaną pismem z dnia 04.12.2012r. wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu w/w lokalu. Skarżąca wskazała, iż powyższy wniosek składa na tym etapie postępowania gdyż nie miała możliwości zgłoszenia tego dowodu przed Sądem I instancji, albowiem dopiero po wydaniu zaskarżonego wyroku, co miało miejsce w dniu 15.10.2013 r. upłynął okres pięciu lat od daty ostatniej kontroli stanu technicznego budynku przy Alei (...) w S. skutkujący koniecznością przeprowadzenia kolejnej kontroli stanu technicznego budynku.

Apelująca zarzuciła wyrokowi:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie ustawy Kodeks cywilny poprzez jego zastosowanie, podczas gdy z uwagi na wysokość podwyżki czynszu dla lokalu przy Alei (...) w S., nieprzekraczającej ani nie następującej z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu brak było podstaw prawnych, aby podwyższenie wysokości czynszu dokonane przez pozwaną a zakwestionowane przez powódkę poddawać kontroli w trybie powołanego artykułu,

II. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez sąd błędnych ustaleń faktycznych skutkujących przyjęciem iż podwyżka czynszu zaproponowana pismem z dnia 4 grudnia 2012 r. nastąpiła z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu podczas gdy 3% wartości odtworzeniowej lokalu zarówno na dzień wypowiedzenia (04.12.2012 r.) dotychczasowej wysokości czynszu jak i na dzień obowiązywania podwyższonego czynszu (01.04.2013 r.) pozostawała na poziomie 6.186,78 zł w skali roku co daje 515,56 zł w skali miesiąca,

III. z ostrożności procesowej na wypadek nie podzielenia powyższych zarzutów skarżąca zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez sąd dowolnej oceny dowodów, w tym naruszenie zasad logiki i doświadczenia życiowego skutkującego uznaniem przez Sąd za niewiarygodny dowód na okoliczność stopnia zużycia budynku w postaci protokołu okresowej kontroli i oceny stanu technicznego budynku przy Alei (...) w S., z dnia 12 listopada 2008 r., oraz przyjęciem, że pozwana nie wykazała stosownie do art. 8a ust 5 pkt 2 in fine u.o.p.1., zasadności podwyżki czynszu najmu lokalu przy Alei (...) w S..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna wobec nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy w rozumieniu przepisu art. 386 § 4 k.p.c., zaszła zatem konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż zasadny okazał się zarzut apelującej w postaci naruszenia przez Sąd przepisów prawa materialnego tj. art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie ustawy Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 ze zm.) poprzez jego zastosowanie, podczas gdy wysokość podwyżki czynszu dla lokalu przy al. (...). 38/3 w S. nie przekroczyła oraz nie nastąpiła z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Od dnia 1 października 2012r. do 31

marca 2013r. wskaźnik przeliczeniowy odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla miasta S. wynosił 3800 zł/1 m^2. 3 % wartości odtworzeniowej lokalu zajmowanego przez powódkę, liczącego 54,27 m^2 wynosił zatem 6.186,78 zł. Miesięcznie była to kwota 515,56 zł, a zatem znacznie wyższa od czynszu za lokal powódki zarówno przed podwyżką, jak i po niej. W konsekwencji brak było podstawy prawnej, aby przedmiotowe podwyższenie wysokości czynszu dokonane przez pozwaną, a zakwestionowane przez powódkę, poddawać procedurze kontroli w trybie powołanego na wstępie przepisu.

Nierozpoznanie przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy przybrało postać nieprzeprowadzenia kontroli generalnej zasadności wypowiedzenia pozwanej dotychczasowej wysokości czynszu najmu lokalu nr (...) przy al. (...). 38 w S..

Przedmiotową czynność prawną pozwanej w postaci podwyższenia czynszu najmu za przedmiotowy lokal można bowiem poddać kontroli nie tylko w oparciu o przepis art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie ustawy Kodeks Cywiilny, ale również na podstawie przepisów ogólnych tj. art. 58 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. Wskazać bowiem należy, iż wyprowadzone przez powódkę żądanie stanowi w istocie pozew o ustalenie. Sąd nie jest związany wskazaną przez strony podstawą prawną roszczenia i winien rozpoznać przedmiot postępowania w oparciu o całość obowiązujących w systemie prawa norm, czego w przedmiotowym przypadku nie uczynił. Podkreślenia wymaga, iż ustanowione przez ustawodawcę w przepisie art. 189 k.p.c. powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego w istocie stanowi żądanie całościowej kontroli badanego stosunku prawnego, a art. 58 k.c. § 1 i § 2 jego podstawę materialnoprawną. Zgodnie z treścią art. 58 § 1kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzą odpowiednie przepisy ustawy; § 2. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Pojęcie ustawy w rozumieniu art 58 kc należy interpretować szeroko. Podstawą nieważności czynności prawnej jest zatem sprzeczność z Konstytucją, ratyfikowaną umową międzynarodową, ustawą, a w granicach upoważnienia ustawowego - rozporządzeniem i aktem prawa miejscowego. Sąd winien zbadać czy przedmiotowy stosunek czyni zadość przepisom kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych, a jeśli nie, to czy ewentualnie ujawnione na etapie postępowania sądowego wady czynności prawnej nie przesądzają o nieważności tejże czynności.

Wskazać również należy, iż przedmiotowy lokal należy do mieszkaniowego zasobu Gminy M. S., w stosunku do którego istnieją szczególne kryteria regulowania wysokości czynszów najmu. Sposób ustalania wysokości czynszów najmu przewidziany jest w ustawie z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie ustawy Kodeks Cywilny, w której znajduje się delegacja dla organu stanowiącego gminy do wydawania uchwał w sprawie zasad polityki czynszowej (art. 21 ust. 2 pkt 4), a nadto przewidziane są kryteria jakimi winien kierować się właściciel ustalając stawki czynszu za m^2 powierzchni użytkowej lokali (art. 7 w zw. z art. 8 pkt 1). Rozważenia zatem wymaga zagadnienie czy uchwały podejmowane przez radę gminy na podstawie art 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie ustawy Kodeks Cywilny są aktami prawa miejscowego, czy zawierają normy o charakterze generalnym i abstrakcyjnym i czy są stanowione przez ustawowo określony organ.

Nadto uwagi Sądu wymaga okoliczność podniesiona przez powódkę na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji, tj. rozbieżność w przyjętej przez pozwaną i powódkę punktacji przedmiotowego lokalu, która de facto stała się przyczyną podwyżki czynszu najmu, a w konsekwencji niniejszego sporu. Powódka wskazała bowiem w treści uzasadnienia pozwu, iż na podstawie opisanego kryterium lokal wynajmowany przez powódkę powinien otrzymać 5 punktów zamiast przyznanych 7. W konsekwencji, po dokonaniu kontroli podstawy podwyższenia czynszu najmu w oparciu o kryterium art. 58 k.c. i ewentualnym uznaniu, iż kwestionowana czynność prawna nie jest nieważna, pod rozwagę wziąć należy czy żądanie powódki jest zasadne w całości czy w części.

Wobec nierozpoznania przez Sąd meritii istoty sprawy, Sąd rozpoznając sprawę ponownie winien ponownie dokonać oceny wypowiedzenia wysokości czynszu najmu powódce przez pozwaną w oparciu o wyżej wskazane przepisy, a także

o stanowiącą podstawę dla wypowiedzenia powódce dotychczasowej wysokości czynszu najmu uchwały Rady M.S. nr XXIII/663/12 z dnia 22 października 2012 r.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 505^{12} § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji. Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego zostało oparte na przepisie art. 108 § 2 k.p.c.