

Sygn. akt II Ca 23/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Beata Glazar /spr/

Sędziowie SSO Piotr Gregier, SSO Urszula Wiewióra

Protokolant Ewa Kaczorowska

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko Gminie J.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 17 listopada 2017 r., sygn. akt I C 2572/16

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Jeleniej Górze do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 23/18

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze zaskarżonym wyrokiem z 17 listopada 2017 r. oddalił powództwo Z. K. skierowane przeciwko Gminie J. o ustalenie .

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynikało, że dniu 5 stycznia 2000 r. pomiędzy Z. K. i B. K., a Gminą J. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...). Czynsz został ustalony w wysokości 366,22 zł miesięcznie. Od czasu zawarcia umowy stawka czynszu była wielokrotnie podwyższana.

Pismem z 20 września 2013 r. Gmina J., odwołując się do zarządzenia Prezydenta Miasta J. z dnia (...)2013 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, na podstawie art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. , ustalając czynsz począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku. w kwocie 758,78 złotych miesięcznie przy powierzchni 62,35 m².Wcześniejsze wypowiedzenie stawki czynszu zostało dokonane pismem z 19 września 2012 r.

Z. K. pismem z 4 października 2013 r. zwrócił się na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów o pisemne uzasadnienie podwyżki. Strona pozwana w piśmie z 4 listopada 2013 r. dokonała rekalkulacji czynszu określając go od 1 stycznia 2014 r. na kwotę 724,52 złotych, tj. 8,40 zł/m².

Pismem z dnia 8 listopada 2013 r. powód Z. K. na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wniósł o „sprostowanie terminu wprowadzenia podwyżki”, wskazując przy tym, że wobec nie udzielenia odpowiedzi na pismo z dnia 4 października 2013 r. w ustawowym terminie 14 dni, dokonana pismem z dnia 20 września 2013 r. podwyżka czynszu jest nieważna, zaś ta dokonana pismem z dnia 4 listopada 2013 r. stanowi pierwszą podwyżkę czynszu na kwotę 8,40 zł/m² z punktu widzenia poprzedniej podwyżki dokonanej pismem z dnia 19 września 2012 r.

Uchwałą nr (...)Rady Miejskiej J. z dnia 2 lipca 2013 r. wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta J..

Uchwałą Rady Miejskiej J. nr (...)z 15 października 2013 r. zmieniono w/w uchwałę. Zarządzeniem Prezydenta Miasta J. z 12 września 2013 r. określono nowe stawki czynszu za lokale mieszkalne w wysokości 8,34 zł/m².

Od 1 października 2013 r. wartość odtworzeniowa lokalu dla województwa (...) wynosiła 3.360 zł, w związku z tym 3% wartości odtworzeniowej 1 m² to 100,80 zł w skali roku, w skali miesiąca - 8,40 zł/m².

Pismem z 3 grudnia 2013 r. , Dyrektor Zakładu (...) w J. poinformował powoda, że podwyżka czynszu dokonana wypowiedzeniem z 20 września 2013 r. nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a zatem nie wymagała przedstawiania przyczyny jej przekroczenia i kalkulacji, skoro zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 28 marca 2013 r., obowiązywał wskaźnik (wartość odtworzeniowa lokalu dla województwa (...)) wynoszący 3.668 zł/m², czyli stawka miesięczna czynszu nie mogła przekraczać 9,17 zł/m². Jednocześnie wskazano, iż pismo skierowane do powoda z dnia 22 października 2013 r. stanowiło odpowiedź na pismo Z. K. z dnia 4 października 2013 roku.

Kolejne podwyżki czynszu nastąpiły pismem z dnia 10 kwietnia 2014 r. , pismem z dnia 8 października 2014 r. oraz pismem z dnia 11 maja 2015 r.. W dalszym ciągu powoływano się na uchwałę nr 403.XL.2013 Rady Miejskiej J. z dnia 2 lipca 2013 r., którą wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta J., Zarządzenia Prezydenta Miasta J. z dnia 12 września 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego w obwieszczeniu Wojewody (...).

Dokonując oceny prawnej stanu faktycznego przy uwzględnieniu treści art. 6 k.c. i 232 k.p.c. Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że skoro w niniejszej sprawie, spór ogniskował się wokół kwestii ustalenia czy podwyżka czynszu należnego stronie pozwanej była ważna w świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn.zm.), to- powództwo nie zasługiwało uwzględnieniu , gdyż wypowiedzenie dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 20 września 2013 r. spełniało warunki określone w art. 8a ust. 1 – 3 wskazanej ustawy. Wskazując na dalsze przepisy tej ustawy podkreślił, że zmiana wysokości czynszu dokonana wypowiedzeniem z 20 września 2013 r. (k.19) została wprowadzona z zachowaniem terminu, o którym mowa w art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż nastąpiła po upływie dłuższego aniżeli 6 - miesięcznego okresu czasu. Podwyżka ta nastąpiła z przekroczeniem 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wszak dacie dokonania wypowiedzenia obowiązywał ogłoszony przez Wojewodę (...) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² lokalu powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych w wysokości 3.668 zł, w związku z czym miesięczna stawka czynszu nie mogła przekroczyć 9,17 zł/m² (Dz. Urz. Woj D.. z 28 marca 2013 r., poz. 2190). Zdaniem Sądu meriti strona pozwana mogła wypowiedzieć podwyżkę według wskaźnika obowiązującego w dacie złożenia oświadczenia woli. Ponadto zgodnie z pkt V ppkt 2 – 1) uchwały nr (...)Rady Miejskiej J. z dnia 2 lipca 2013 r. wprowadzającej wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta J., jeżeli wskaźnik przeliczeniowy Wojewody ulegnie obniżeniu stawka bazowa czynszu pozostaje na dotychczasowym poziomie. Naliczona powodowi w piśmie z 20 września 2013 roku nowa stawka czynszu jakkolwiek w minimalnym stopniu to jednakże przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wprawdzie zastosowano stawkę czynszu w wysokości 8,34 zł/m², tym nie mniej przy doliczeniu do niej tzw. zwyczajki za przekroczenie normy powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 10%, stawka czynszu przekroczyła próg ustawowy. W związku z tym żądanie powoda o

przedstawienie w terminie 14 dni, pod rygorem nieważności podwyżki, na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji było uzasadnione i pozwana Gmina winna była uczynić temu żądaniu zadość. Strona pozwana nie wykazała w toku procesu, by dochowała w/w terminu. Żądanie powoda wpłynęło do strony pozwanej w dniu 4 października 2013 r. , a zatem termin upływał 18 października 2014 r. Mając na uwadze treść pisma z dnia 3 grudnia 2013 r., w którym wskazano, że odpowiedź na pismo powoda z dnia 4 października 2013 r. stanowiło pismo z dnia 22 października 2013 r., niewątpliwym pozostaje, że strona pozwana nie dochowała w/w terminu . Podobnie ma się rzecz z odpowiedzią na pismo powoda z dnia 8 listopada 2013 r.

Idąc dalej, w wyniku rekalkulacji czynszu, obowiązującego od 1 stycznia 2014 r. obniżono czynsz do poziomu nieprzekraczającego 3% wartości odtworzeniowej lokalu, przy uwzględnieniu tak wskaźnika ogłoszonego przez Wojewodę (...) obowiązującego od 1 kwietnia 2013 r. do 30 września 2013 r. oraz od 1 października 2013 r. do 31 marca 2014 r. Zwrócić przy tym należało uwagę, że określona przez stronę pozwaną w piśmie z 4 listopada 2013 r. stawka czynszu w wysokości 8,40 zł/m² była wyższa od stawki bazowej czynszu określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta J. z 12 września 2013 r. w wysokości 8,34 zł/m², nie mniej jednak miał Sąd na uwadze, że podwyżka ta uwzględniała zwyczaję za przekroczenie normy powierzchni użytkowej lokalu, która w tym wypadku z uwagi na ograniczenie ustawowe była niższa aniżeli 10% stawki bazowej czynszu.

Reasumując, ostatecznie dokonano obniżenia wysokości czynszu, obowiązującego od 1 stycznia 2014 r. do progu zgodnego z ustawą.

W ocenie Sadu Rejonowego dokonanie prawidłowych ustaleń faktycznych możliwe było w oparciu o zaofiarowane dowody z dokumentów, których treści żadna ze stron nie kwestionowała. Zdaniem Sądu, okoliczności, na jakie miałyby zostać przeprowadzone dowody osobowe zawnioskowane przez powoda, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i ich przeprowadzenie zmierzało li tylko do jego przedłużenia.

W apelacji powód zarzucając naruszenie przepisów: postępowania, tj. art. 233 § 1 , 328§2 i 379 pkt. 4 k.p.c. oraz prawa materialnego . tj. art. 5, 56 i 58 k.c. i art. 7,8,8a, 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w stopniu skutkującym uchyleniem zaskarżonego wyroku .

Jak wynika z treści art. 378§1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Najdalej idącym zarzutem apelacji, jak wskazywał powód, był zarzut nieważności postępowania , oparty o treść art. 379 pkt.4 k.p.c. Zarzut ten jednak był chybiony a nieważność postępowania nie wystąpiła. Powód bowiem podnosił, że sędzia rozpoznający sprawę w pierwszej instancji został wyłączony od rozpoznania innej sprawy przedmiotem której, było zażalenie Z. K. na postanowienie umarzające śledztwo . Zdaniem apelującego , również i tej sprawy nie powinien rozpoznawać ten sędzia , który został przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze na podstawie postanowienia z 13 września 2017 r. w sprawie VI Ko 73/17 wyłączony od rozpoznania sprawy. Uszło jednak uwagi skarżącego, że w tamtej sprawie Sąd Okręgowy wyłączył sędziego na podstawie żądania sędziego, gdzie żądanie to nie miało związku ze stronami niniejszego postępowania (art. 41§1 k.p.k.) , a nie z mocy prawa. Natomiast art. 379 pkt 4 k.p.c. stanowi , że nieważność postępowania zachodzi jeżeli w rozpoznaniu sprawy brał udział sędzia wyłączony z mocy ustawy. Przesłanki wyłączenia sędziego z mocy ustawy zostały natomiast określone w art. 48 k.p.c. Jest to katalog zamknięty, który nie przewiduje, że sędzia jest wyłączony z mocy ustawy, jeżeli został wyłączony , na skutek swojego żądania ,od rozpoznania innej sprawy , przedmiotem której było rozpoznanie zażalenia powoda na decyzję prokuratora o umorzeniu śledztwa.

Zgodzić się natomiast należało ze skarżącym, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (postanowienie SN z dnia 5 marca 2015 r., V CZ 126/14 (niepubl.)). Sąd, jak wynika z treści art. 321 k.p.c. nie może orzekać o tym, czego strona nie żądała ani wychodzić poza żądanie, a więc rozstrzygać o tym, czego pod osąd nie przedstawiła (ne eat iudex ultra petita partium et ultra petita non cognoscitur); por. np. uzasadnienie uchwały SN z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 1133.

Granice przedmiotu sporu – i orzekania – są wyznaczone żądaniem powoda zgłoszonym w pozwie oraz w jego uzasadnieniu (art. 187 § 1k.p.c.). Związanie granicami żądania nie oznacza, że sąd związany jest w sposób bezwzględny samym sformułowaniem zgłoszonego żądania. Jeżeli zatem sformułowanie to jest dwuznaczne, niewyraźne lub niewłaściwe, sąd może je odpowiednio zmodyfikować, nie naruszając jednak woli powoda, wyrażonej wprost lub dającej się wywieść z uzasadnienia żądania. W każdym wypadku, na tle konkretnej sprawy, sąd powinien ocenić, czy podstawa faktyczna powołana przez powoda pozwala na zastosowanie innej podstawy prawnej niż podana w pozwie bez konieczności modyfikacji pierwotnej podstawy faktycznej, na przykład poprzez informacyjne dociekanie faktów niezbędnych w ocenie sądu do rekwalfikacji podstawy faktycznej sprawy cywilnej. Istotne jest przy tym określenie granic merytorycznego rozpoznania przedmiotu sprawy. Należy zatem pamiętać, że zakres kognicji sądu jest wyznaczony treścią pozwu (żądaniem i okolicznościami faktycznymi stanowiącymi jej podłoże), a także przytoczeniami faktycznymi i dowodami przedstawionymi w toku postępowania zgodnie z obowiązującym modelem koncentracji materiału procesowego (postanowienie Sądu Najwyższego z 1 marca 2017 r., IV CZ 125/16, LEX nr 2298308). Zatem, nie tylko samo sformułowanie roszczenia określa istotę roszczenia ale również sposób określenia jego faktycznych podstaw i istoty żądania.

Wobec powyższego godzi się zauważyć, że w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy błędnie zakwalifikował, samodzielnie modyfikując roszczenie powoda i uznał, że jest to żądanie o ustalenie, że oświadczenie strony pozwanej z dnia 20 września 2013 r. o podwyższeniu czynszu za lokal nr (...) przy ulicy (...) w J. do kwoty 759,78 zł było nieskuteczne i jest nieważne i dokonał oceny przesłanek potrzebnych do jego merytorycznego rozpoznania, kierując się jedynie powołanymi w uzasadnieniu pozwu numerami artykułów z ustawy o ochronie praw lokatorów, a pominął faktyczne podstawy roszczenia sformułowane w pozwie. Niewątpliwie samo żądanie powoda określone w petitum pozwu było niejasne. Okoliczności faktyczne wskazane w pozwie również odbiegały od tego czego żądał powód, a jego istota w zasadzie nie była sprecyzowana. Powód bowiem z uzasadnieniu pozwu powoływał się na bezprawność działania prezydenta w zakresie ustalenia i obciążenia stawką podwyższonego czynszu, podnosząc, że uchwała z 2013 r. została uznana przez Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. za nieważną, nie podlegającą wykonaniu. Wskazywał też, że jego żądanie ma oparcie w przepisach dotyczących czynów niedozwolonych, jak i nieważnej czynności prawnej na gruncie przepisów kodeksu cywilnego. Skoro tak, to powód, jak się wydaje, nie miał interesu prawnego (art. 189 k.p.c.) aby wnosić, jak przyjął to Sąd I instancji o ustalenie, skoro już WSA stwierdził, że uchwała z 2013 r. jest nieważna, choć i w tym zakresie Sąd I instancji nie uzyskał od powoda żadnego stanowiska przed zamknięciem rozprawy. Niewątpliwie zatem Sąd Rejonowy powinien na etapie wstępnym usunąć rozbieżności między żądaniem pozwu, a okolicznościami faktycznymi i istotą sporu podanymi w uzasadnieniu pozwu, ewentualnie już na rozprawie rozpytać powoda w tym zakresie - w trybie art. 212 k.p.c., czego nie uczynił. Dokładnie więc nie wiadomym było z jakim roszczeniem wystąpił powód, skoro wskazywał różne okoliczności faktyczne na poparcie swojego żądania. Niemniej nie można do końca uznać, że powód wystąpił z żądaniem, które było przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy, a które ocenił na gruncie prawa materialnego, uznając, że nie zasługuje na ochronę prawną. Marginalnie również można wspomnieć, że uzasadnienie sporządzone przez sędziego referenta w sprawie I C 2572/16 zdaje się powielać (dołączone przez powoda na płycie CD, w pliku 04) uzasadnienie sporządzone w innej sprawie przez innego sędziego referenta. Powielone zostało m.in., że nastąpiło przekroczenie normy powierzchni użytkowej lokalu, tymczasem z żadnych dokumentów zgromadzonych w niniejszym postępowaniu ta okoliczność nie wynika. Nie wynika to nawet z twierdzeń stron. Tej okoliczności również nie potwierdził powód, a Sąd Rejonowy nie wskazał dlaczego w konstatacji przyjął, że

takie przekroczenie występuje. W tym zakresie nie poczynił też żadnych ustaleń. Podobnie rzecz się miała z oceną, że strona pozwana udzieliła powodowi odpowiedzi w zakresie podwyżki czynszu – w piśmie z 22.10.2013r. Takiego dokumentu w aktach sprawy brakuje. Jedynie na pismo z tej daty powołuje się strona pozwana w piśmie skierowanym do powoda z dnia 3.12.2013 r. (k.24).

Reasumując należy stwierdzić, że istota sprawy nie została rozpoznana.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy wezwie powoda do sprecyzowania jego żądania na gruncie podstaw faktycznych wskazanych w uzasadnieniu pozwu, jak i apelacji , a następnie uzyska stanowisko strony pozwanej i dopiero wtedy rozstrzygnie spór w granicach żądania pozwu (art. 187 k.p.c.) .

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 386§4 k.p.c. zaskarżony wyrok należało uchylić, pozostawiając Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego .