

Sygn. akt IV Ca 1565/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SO Paweł Iwaniuk, SO Bożena Murawska-Kołota

Protokolant: Katarzyna Hus

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. S.

przeciwko (...) sp. z o. o. w W.

o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu najmu

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w W. z dnia 18 czerwca 2012 r., sygn. akt II C 549/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie 1. oddala powództwo, a w punkcie 2. oddala wniosek (...) sp. z o. o. w W. o zasądzenie kosztów procesu;

II. zasądza od H. S. na rzecz (...) sp. z o. o. w W. kwotę 279 zł (dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 1565/12

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna, aczkolwiek nie z przyczyn z niej wskazanych.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy, co do zasady, podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.143-146) i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy nie był zresztą sporny. Na aprobatę zasługują również wywody prawne Sądu I instancji.

Uszło jednak uwadze, zarówno Sądu Rejonowego, jak i stron, że zgodnie 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. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm. – dalej, jako: „u.o.p.l.”) w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w art. 8 ust. 1 u.o.p.l., lokator może zakwestionować podwyżkę czynszu, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.

Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l. przyznaje lokatorowi uprawnienie prawnokształtujące, którego realizacja jest możliwa wyłącznie w drodze wytoczenia powództwa. Orzeczenie sądu, zapadające na skutek rozpoznania takiego powództwa ma charakter konstytutywny i kształtuje w wiążący sposób treść stosunku najmu w zakresie wysokości czynszu najmu.

Wymaga jednak podkreślenia, że dwumiesięczny termin, o którym mowa w art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l. jest terminem zawitym prawa materialnego. W konsekwencji, upływ tego terminu skutkuje wygaśnięciem uprawnienia. Jeżeli zatem lokator w terminie dwumiesięcznym od otrzymania wypowiedzenia wysokości czynszu nie wniesie pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości, nie będzie możliwa ocena, czy podwyżka czynszu była zasadna. Wprowadzenie takiego ograniczenia czasowego jest konieczne ze względu na potrzebę ustabilizowania stosunków między wynajmującym a najemcą. Nie jest bowiem możliwe, aby przez nieograniczony czas istniał stan niepewności co do wysokości czynszu najmu.

W tym kontekście trzeba przypomnieć, że „sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania” (tak uchylił 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC nr 6 z 2008 r., poz. 55). Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie nie jest zatem zwolniony z obowiązku zbadania naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l., mimo braku zarzutów apelacyjnych w tym zakresie.

Konieczne jest wobec tego przeanalizowanie kolejnych czynności podjętych przez powódkę przed Sądem I instancji. Wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu zostało dokonane przez pozwaną spółkę pismem z dnia 8 października 2009 r. (k.18). Powódka otrzymała to pismo w dniu 19 października 2009 r. (pismo powódki z dnia 22 października 2009 r. – k.17). Pozew o ustalenie niezasadności przedmiotowej podwyżki został wniesiony w dniu 14 grudnia 2009 r. (k.1), a więc w terminie określonym w art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.

Rzecz jednak w tym, że pozew z dnia 14 grudnia 2009 r. został prawomocnie zwrócony zarządzeniem Przewodniczącego Wydziału z dnia 29 grudnia 2010 r. (k.73, 82). Stosownie do treści art. 130 § 2 zd. 2 k.p.c. pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu. Tym samym, pozew z dnia 4 grudnia 2009 r. nie skutkował przerwaniem biegu terminu prekluzyjnego z art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.

Postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się natomiast na skutek pisma powódki z dnia 7 lutego 2012 r. (k.83, 85), które zostało potraktowane jako nowy pozew (zarządzenie z dnia 16 marca 2012 r. – k.108). Nie ulega jednak wątpliwości, że złożenie pozwu w dniu 7 lutego 2012 r. nastąpiło z rażącym naruszeniem terminu określonego w art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l. Uprawnienie powódki wygasło bowiem z upływem 2 miesięcy od dnia 19 października 2009 r.

Z tych względów, należy przyjąć, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l., skoro Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w sytuacji, gdy uprawnienie powódki do żądania ustalenia niezasadności podwyżki czynszu najmu już wygasło. W tym stanie rzeczy odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji jest zbędne, skoro ewentualne uchybienia, na jakie wskazuje skarżący nie mogły mieć wpływu na wynik sprawy.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że na podstawie art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l. oddalił powództwo, a w oparciu o art. 102 k.p.c. oddalił wniosek pozwanej spółki o zasądzenie kosztów procesu. Sąd Okręgowy wziął pod rozwagę trudną sytuację materialną powódki (oświadczenie – k.40-41), a także skutki finansowe niniejszego wyroku dla powódki, obejmując konieczność uiszczania czynszu w zwiększonej wysokości.

Nadto, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od (...) sp. z o. o. w W. na rzecz H. S. kwotę 279 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej – uiszczonych przez pozwanego opłaty od apelacji. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał wniosek o zasądzenie kosztów procesowych w instancji odwoławczej za przyczyn wyżej wskazanych za niezasadny (art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikom stron.

14.10.2013