

Sygn. akt I Ca 250/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SSO Wojciech Misiuda
Sędzia:	SSO Elżbieta Mazur-Selwa (spr.)
Sędzia:	SSR Renata Anna Popek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Edyta Rak

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2013 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. S., Z. J. (1), R. S., H. U.  
i J. S.

przeciwko M. R.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie

z dnia 10 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 508/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 250/13

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 24 września 2013 r.**

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rzeszowie oddalił powództwo L. S., Z. J. (2), R. S., H. U., J. S. przeciwko M. R. o eksmisję.

W uzasadnieniu wyroku Sąd I Instancji podał, że bezspornym w sprawie były kwestie przysługiwania prawa własności nieruchomości na rzecz powodów jak również oddalenia w dniu 18 kwietnia 2011r. prawomocnym wyrokiem Sądu powództwa o eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu wobec przyjęcia, iż pozwanemu przysługuje prawo najmu tegoż lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił, że dniu 28 października 2009r. powódka Z. J. (1) działając imieniem wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przesłała pozwanemu pismo dołączając do niego dwa egzemplarze umowy najmu do podpisania. W treści pisma poinformowała, iż nie przekazanie podpisanej umowy do końca miesiąca listopada będzie skutkowało rozwiązaniem umowy z dniem 1 grudnia 2009r. Przedstawiona pozwanemu do podpisania umowa miała zostać zawarta na czas określony od 1 listopada do 31 grudnia 2009r. Zgodnie z umową czynsz najmu miał wzrosnąć do kwoty 500zł miesięcznie. W dniu 21 kwietnia 2011r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 18.000,00 zł w oparciu o wskazany w treści projektu umowy czynsz w wysokości 500zł miesięcznie. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwany oświadczył, iż żądanie zapłaty pozbawione jest podstaw prawnych ponad kwotę 900zł (w oparciu o dotychczasowy czynsz 25 zł miesięcznie), równocześnie dokonał wpłaty na rzecz powodów kwoty 900zł.

Sąd I Instancji ustalił także, że pismem z dnia 23 maja 2011r. powodowie wypowiedzieli pozwanemu umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2011r. wobec zaległości w płatności czynszu najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt.2 ustawy o ochronie praw lokatorów(...). Pozwany do dnia orzekania wpłaca terminowo na wskazane przez powodów konto tytułem najmu lokalu kwotę 25 zł miesięcznie

Dokonując oceny prawnej zgłoszonego roszczenia Sąd Rejonowy stwierdził, iż istotą sporu w niniejszej sprawie było ustalenie czy powodowie skutecznie wypowiedzieli pozwanemu łączący go z nimi stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust.2.pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a więc powołując się na fakt nie uiszczenia przez pozwanego czynszu, podając równocześnie, iż jego wysokość powinna wynosić 500 zł miesięcznie. W tej sytuacji podstawową kwestią było ustalenie czy po stronie pozwanego istniała zaległość w zapłacie czynszu najmu umożliwiającą powodom skuteczne wypowiedzenie umowy najmu.

Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z brzmieniem art. 8a w/w ustawy dla podwyższenia wysokości czynszu wymagane jest wypowiedzenie poprzedniej wysokości czynszu na piśmie dokonane na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem okresu wypowiedzenia. W związku z faktem, iż strony umowy nie przewidziały innego terminu przyjęć należy, iż zastosowanie będzie miał tu termin ustawowy, a więc 3 miesięczny.

Zdaniem Sądu Rejonowego pismo z dnia 28 października 2009r., na które powołują się powodowie nie spełnia wymagań skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najmu. Przede wszystkim z jego treści nie wynika w żaden sposób, iż jego przedmiotem jest wypowiedzenie wysokości czynszu. Pismo to w rzeczywistości informuje jedynie o załączeniu do niego 2 egzemplarzy nowej umowy oraz zawiera informację, iż nie podpisanie umowy będzie skutkowało zdaniem powodów rozwiązaniem umowy najmu. Abstrahując od tego, iż przyjęcie nowych warunków umowy było dla pozwanego nie możliwe, bowiem istotnie pogarszało jego sytuację prawną, narzucenie takiego sposobu negocjacji nie miało oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Jak wynika z dokumentów przelewu pozwany uiszcza tytułem czynszu najmu kwotę 25 zł miesięcznie, uiszczył również na żądanie powodów zaległość w wysokości 900 zł.

W tej sytuacji Sąd I Instancji przyjął, iż nie doszło do skutecznego podwyższenia wysokości czynszu wobec nie zachowania wymogów określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Tym samym wypowiedzenie umowy najmu było bezpodstawne i powództwo podlegało oddaleniu.

Apelacje od tegoż wyroku złożyli powodowie, zaskarżając go w całości i wnosząc o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) wraz z osobami jego prawa reprezentującymi oraz wydanie lokalu powodom, a także zasądzenie zwrotu kosztów procesu od pozwanego na rzecz powodów wg. norm przepisanych

ewentualnie o

2) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania II instancji.

Apelujący zarzucili naruszenie :

-prawa materialnego tj. art. 11 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie dochodzi do skutecznego podwyższenia czynszu najmu na skutek złożenia oświadczenia woli, które nie jest zatytułowane jako „wypowiedzenie wysokości czynszu najmu”, a także błędne określenia wypowiedzenia i jego skutku w sytuacji, gdy z wszelkich okoliczności jakie towarzyszyły złożeniu takiego oświadczenia wynika, że miało ono na celu wypowiedzenie wysokości czynszu najmu. Dodatkowo adresat tego oświadczenia miał pełną świadomość, że otrzymuje wypowiedzenie zmieniające wysokość czynszu najmu.

-przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj.

1. art. 310 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 236 kpc, ponieważ Sąd wydając zaskarżony wyrok poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o dowody, co do których nie podjął żadnego rozstrzygnięcia – ani ich nie dopuścił, ani nie oddalił pomimo tego, że zostały prawidłowo zgłoszone w toku postępowania przez obie strony

2. art. 233 § 1 kpc poprzez nierozważenie wszechstronnie materiału dowodowego uzyskanego z osobowych źródeł dowodowych pomijając zupełnie, że powódka mówiła prawdę wskazując, że pozwany nie uiszczał czynszu w żadnej wysokości począwszy od 2009 r., że z zeznań świadków wynika, że pozwany po zmianie właścicieli lokalu nie miał zamiaru płacić czynszu oraz że z zeznań pozwanego wynika, że miał pełną świadomość, iż doręczone mu pismo jest wypowiedzeniem czynszu najmu.

3. art. 328 §2 kpc poprzez nieodniesienie się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do argumentacji wyrażonej w piśmie z dnia 28 sierpnia 2012 r. dotyczącej prawnego charakteru oświadczenia woli powodów, które zmierzało do wypowiedzenia czynszu najmu.

Szczegółowe uzasadnienie zarzutów apelacyjnych zalega na k 140-145.

W odpowiedzi na apelację powodów pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy jednakże z przyczyn innych niż wskazano w uzasadnieniu.

Odnoszenie się do meritum sprawy jest przedmiotowe z uwagi na błędne sformułowanie żądania pozwu.

Podkreślić należy, iż powodowie zgodnie z żądaniem pozwu domagali się eksmisji pozwanego z budynku mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). Powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika nie wskazali przy tym, które konkretnie lokale w budynku mieszkalnym zajmuje pozwany i z których eksmisji się domagają.

Przepis art. 321 k.p.c. stanowiąc, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie, pozostaje w ścisłym związku z art. 187 k.p.c. Sąd jest związany zakreśloną przez stronę powodową podstawą faktyczną powództwa i nie jest uprawniony do jej konstruowania za powoda ani do jej zmiany

(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 113/12 z dnia 14 września 2012 r. Lex nr 1238160). Bez dokładnie określonego żądania w pozwie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) lub w toku czynności wyjaśniających (art. 468 § 2 pkt 1 k.p.c.) nie jest możliwe rozpoznanie istoty sprawy.

Podkreślić przy tym należy, że precyzowanie podstawy faktycznej powództwa w stopniu wymaganym przez art. 187 § 1 k.p.c. z pewnością nie mieści się w sferze faktów, na które potrzeba powołania się mogłaby powstać dopiero w postępowaniu apelacyjnym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2012 r. I CSK 200/11 LEX nr 1133787)

Sprecyzowanie żądań pozwu należy bowiem do powoda i następuje w postępowaniu przed Sądem I instancji, zaś zaniechanie tego obowiązku skutkuje zasadnym oddaleniem powództwa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 623/10 z dnia 30 listopada 2010 r. Lex nr 1120164).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.