



Sygn. akt III CNP 42/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa ubezwłasnowolnionej całkowicie H.R. reprezentowanej przez opiekuna prawnego B.R.

przeciwko P.[...]J.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 stycznia 2009 r.,

skargi pozwanych o stwierdzenie niezgodności z prawem

prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 12 kwietnia 2007 r.,

oddala skargę.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2006 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo H.R. przeciwko P.[...].J., oparte na podstawie art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. 2005 r., Nr. 31, poz. 266, ze zm., dalej jako u.o.p.l.), o ustalenie niezasadności wypowiedzenia czynszu najmu lokalu.

Podstawę wyroku stanowiły następujące ustalenia i wnioski.

Powódka H.R., licząca 92 lata, ubezwłasnowolniona całkowicie postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 26 października 2005 r., jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. T. 25/1, na podstawie decyzji Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta z 30 sierpnia 1983 r. Lokal znajduje się w nieruchomości stanowiącej własność pozwanych. Pismem z dnia 24 maja 2005 r. administrator nieruchomości, działając imieniem właścicieli, wypowiedział na koniec miesiąca maja 2005 r. stawkę czynszu należnego od powódki za korzystanie z zajmowanego lokalu za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, którego termin upłynął 31 sierpnia 2005 r. Zgodnie z wypowiedzeniem stawka czynszu wzrosła z 6.35 zł do 25,00 zł za m², co w skali miesiąca daje kwotę 1.242,75 zł za 49,71 m². W uzasadnieniu podwyżki właściciele podali, że dotychczasowy czynsz jest zaniżony w stosunku do wartości rynkowej za tego typu lokal w tej konkretnej lokalizacji, jaką jest zabytkowe centrum. Stan taki prowadzi do sytuacji, w której najemcy lokali, opłacający czynsz rynkowy, finansują w nieproporcjonalnej wysokości część kosztów utrzymania budynku, a nadto właściciele pozbawieni są części pożytków, jakie powinni uzyskać za korzystanie z lokali stosownie do stawek wolnorynkowych.

Sąd Rejonowy, po rozpatrzeniu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przyjmując za punkt wyjścia swoich rozważań wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r. (K 33/05) oraz z dnia 12 stycznia 2000 r. (P.11/98) uznał, że właściwym kryterium dla oceny zasadności podwyżki przekraczającej w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu są normy zawarte w art. 659 § 1 w z. z art. 487 § 2 k.c. oraz klauzule generalne zawarte w art. 5,58 § 2 i art. 388 k.c. oraz art. 76 Konstytucji. Kierując się wynikającymi z nich wskazaniem przyjął, że świadczenia stron winny być ekwiwalentne. Uwzględniając położenie, powierzchnię, standard lokalu oraz wysokość stawki czynszu za lokale

w tym budynku (35 zł za m²) uznał podwyżkę do stawki 25 zł za m² za uzasadnioną i ekwiwalentną do świadczeń jakie powódka otrzymuje. Rozważając sprawę na płaszczyźnie klauzul generalnych uznał, że nie istnieje taka zasada współżycia społecznego, która zakazywałaby zastrzegania od lokatora czynszu w wysokości odpowiadającej wysokości możliwego do uzyskania czynszu rynkowego oraz ocenił, że należny od powódki czynsz w nowej wysokości nie pozostaje w rażącej dysproporcji w stosunku do kosztów utrzymania nieruchomości, zaś jego podwyższenie nie jest nieuczciwą praktyką rynkową, przed którą lokatorowi służy ochrona na podstawie art. 76 Konstytucji. Pozwani nie wykorzystali przymusowego położenia powódki i nie zastrzegli dla siebie świadczenia, które w rażący sposób przekracza wartość ich świadczenia. Zaproponowana stawka podwyżki jest stawką normalną, realną dla tego lokalu. Bez znaczenia jest natomiast - zdaniem Sądu - że powódki nie stać na uiszczenie czynszu w tej wysokości, gdyż może ona zrezygnować z lokalu i wybrać mniej atrakcyjną lokalizację, adekwatną do jej dochodów. Od pozwanych nie można natomiast wymagać, aby zrezygnowali z osiągnięcia dochodu, który może im przynosić nieruchomość.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Okręgowy, w uwzględnieniu apelacji powódki zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że ustalił, iż podwyżka czynszu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, dokonana wypowiedzeniem z dnia 24 maja 2005 r. jest niezasadna w całości oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania stosownie do jego wyniku.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że oprócz regulacji zawartych w u.o.p.l. w dalszej kolejności przy ocenie wysokości czynszu zastosowanie powinny znaleźć przepisy art. 5,58 § 2 i 388 k.c. Wskazał przy tym, że w związku z brakiem jasnego kryterium oceny zasadności podwyżek czynszu (art. 8a u.o.p.l.), ocena ta powinna być dokonywana w oparciu o szczególnie ostrożnie stosowane klauzule generalne, przy indywidualnym rozważaniu każdego przypadku. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie może ona więc pomijać sytuacji osobistej powódki, która jest niezwykle trudna z uwagi na jej podeszły wiek, ubezwłasnowolnienie oraz bardzo ograniczone dochody. Przy ocenie zasadności podwyżki, która w rozpoznawanej sprawie jednorazowo zwiększała świadczenie najemcy niemal czterokrotnie, nie można poprzestać na jej aspekcie

ekonomicznym i abstrahować od kontekstu indywidualnego oraz społecznego, w szczególności, gdy dysproporcja sytuacji życiowej w jakiej znajdują się strony sporu jest tak znacząca. Na tle sytuacji życiowej powódki szczególnie aktualny staje się pogląd o istnieniu prawa do mieszkania realizującego uprawnienie do godnego życia i niezbędnego minimum egzystencji. Sąd Okręgowy wskazał nadto, że lokalizacja mieszkania powódki w miejscu droгим i ekskluzywnym nie wynika z jej nieskrępowanego wyboru, lecz jest wynikiem decyzji administracyjnej wydanej w czasie tzw. publicznej gospodarki nieruchomościami.

Na podstawie księgi przychodów i rozchodów nieruchomości Sąd Okręgowy ustalił, że pozostałe lokale w tym samym budynku wynajmowane są na warunkach komercyjnych oraz, że strona pozwana osiąga zysk z najmu nieruchomości, zatem odpada jej twierdzenie, że na skutek zaniżonego czynszu należnego jej od powódki nie jest w stanie pokryć kosztów utrzymania nieruchomości. Nadto stwierdził, że na podstawie przedłożonych przez pozwaną dowodów, w szczególności fragmentarycznej księgi przychodów i rozchodów trudno miarodajnie ocenić przychody z nieruchomości, a także związane z jej utrzymaniem wydatki. To zaś uzasadnia wniosek, że pozwani nie udowodnili zasadności podwyżki czynszu. Podkreślił, że uciążliwość spowodowana niskim czynszem płaconym przez powódkę ma charakter przejściowy, natomiast z perspektywy powódki, która przekroczyła dziewięćdziesiąty rok życia i jest niedołączna, konieczność zmiany lokalu może okazać się dramatem. W tym zaś stanie rzeczy ustalenie niezasadności podwyżki czynszu mimo, iż ogranicza to prawa własności pozwanych jest w pełni uzasadnione kontekstem społecznym i wagą przeciwstawionych sobie dóbr w postaci interesu właścicieli i prawa do mieszkania (najmu) powódki.

Skarga pozwanych o stwierdzenie niezgodności z prawem wyroku Sądu Okręgowego oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego, a to: art. 8a u.o.p.l, art. 64 ust. 3 i art. 75 Konstytucji w zw. z art. 1 Protokołu Nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz U. 1995, Nr 36, poz.175) przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że sytuacja finansowa właścicieli oraz najemcy, w szczególności niskie dochody i podeszły wiek mogą stanowić samoistne przesłanki ustalenia, że pomimo konieczności ponoszenia

wydatków związanych z utrzymaniem lokalu w wysokości przekraczającej dochody z czynszu za dany lokal oraz nie uzyskanie przez właściciela jakiegokolwiek zysku z tytułu wynajmu tego lokalu, podwyżka czynszu, mająca umożliwić pokrywanie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz osiągnięcie godziwego zysku, jest niezasadna, a co za tym idzie, poczynieniu ustalenia o obowiązku wspomagania osób ubogich w zakresie zaspakajania ich potrzeb mieszkaniowych przez właścicieli budynków. Skarżący wnosili o stwierdzenie niezgodności zaskarżonego wyroku z powyższymi przepisami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wprowadzenie do u.o.p.l. (z dniem 1 stycznia 2005 r.) art. 8a stanowiło konsekwencję wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r. (K 48/01), którym za niezgodny z Konstytucją uznany został dotychczasowy przepis art. 9 ust. 3 tej ustawy. W uzasadnieniu tego wyroku Trybunał Konstytucyjny wskazał m. innymi, że minimum stawek czynszu najmu wyznaczane jest przez prawidłowo ustalony poziom kosztów utrzymania i bieżącej eksploatacji budynku, zaś kształtowanie stawek czynszu ma służyć z jednej strony realizacji uprawnień właściciela z drugiej zaś uwzględniać prawa lokatorów i wartości te powinny pozostawać w równowadze. Trybunał podkreślił równocześnie, że czynsz wolny nie może być czynszem dowolnym oraz wskazał jako jego oczywiste wyznaczniki przepisy art. 5,58 § 2, 388 k.c.

W stanie prawnym niniejszej sprawy u.o.p.l. pozwalała właścicielowi lokalu podwyższyć czynsz w określonych terminach, dopiero jednak po przekroczeniu 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku. Najemca miał prawo domagać się uzasadnienia podwyżki, ciężar dowodu w tym zakresie w dalszym postępowaniu obciążał właściciela. Ustawa nie zawierała żadnych wskazówek dla określenia uzasadnionej podwyżki, a jej ocena należała do sądu.

Oba sądy orzekające w sprawie były zgodne, co do konieczności posłużenia się w tym względzie wskazaniem wynikającym z powołanych wcześniej wyroków Trybunału Konstytucyjnego także w zakresie w jakim odsyłały one do przepisów art. 5,58 § 2 i 388 k.c. Ich stanowisko różniło natomiast podejście do kwestii, w jakim stopniu dokonywana przez nie ocena uwzględniać ma interes powódki

i pozwanych tj. z jednej strony interes ekonomiczny właściciela lokalu z drugiej zaś prawo do ochrony mieszkania jako podstawowego dobra lokatora.

W związku z przytoczoną w skardze podstawą zaskarżenia wskazać trzeba, że dokonana przez Sąd Okręgowy zmiana wyroku była w pierwszej kolejności następstwem odmiennej, niż przyjęta przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów, która doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku, iż pozwani nie udowodnili faktów powoływanych na uzasadnienie podwyżki czynszu w odniesieniu do przedmiotowego lokalu. Ta istota, lecz nie doceniona przez skarżących pod względem jej znaczenia dla oceny zgodności z prawem zaskarżonego wyroku okoliczność, sytuje różnicę stanowisk między sądami orzekającymi także na płaszczyźnie ustaleń faktycznych i stosowania prawa, a nie tylko jego wykładni, której dotyczą objęte podstawą skargi zarzuty. Rozstrzygające znaczenie przy stosowaniu prawa mają zaś – jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy – okoliczności indywidualizujące sytuację stron sporu.

Podnoszony w skardze błąd w wykładni wskazanych w jej podstawie przepisów, wiążą skarżący z wyborem takiej ich interpretacji, która narusza równowagę pomiędzy prawami właścicieli mieszkań a prawem dostępu do nich osób gorzej sytuowanych i przenosi na właścicieli dodatkowe obciążenia (art. 1 § 2 Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności). Podkreślenia wymaga w związku z tym, że w świetle powoływanego przez skarżących wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawie Hutten - Czapska przeciwko Polsce (skarga nr 35014/97, wyrok z dnia 19 czerwca 2006 r. § 160) ograniczenie prawa skarżących do pobierania czynszu i wypowiedzenia najmu nie może być oceniane, jako dotyczące natury (istoty) przysługującego im prawa własności (art. 1 § 1 Protokołu Nr 1, art. 64 § 3 Konstytucji) i w tym ujęciu traktowane, jako formalne czy faktyczne nawet wywłaszczenie.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował i utrwalił się trafny pogląd, zgodnie z którym wybór sądu w zakresie interpretacji prawa, chociażby okazała się ona nieprawidłowa, nie oznacza niezgodności orzeczenia z prawem, rodzącej odpowiedzialność odszkodowawczą Państwa. Stwierdzenie przez Sąd Najwyższy niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia

w rozumieniu art. 424¹ k.p.c. nie jest równoznaczne ze stwierdzeniem jego obiektywnej bezprawności. Stwierdzenie bezprawności w tym wypadku nie może bowiem nastąpić bez sięgnięcia do istoty władzy sądowniczej, polegającej na tym, iż sędzia orzeka w warunkach niezawisłości, w sposób bezstronny, kierując się nie tylko obowiązującym prawem, ale także własnym sumieniem i przysługującą mu swobodą w ocenie prawa i faktów stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Zakres swobody sędziego przy orzekaniu określa, poza przypisaną mu władzą sądowniczą, także treść prawa pozytywnego, często posługującego się pojęciami niedookreślonymi i klauzulami generalnymi, albo przewidującego wprost pewien margines wolności decyzji jurysdykcyjnych sędziego. Wpływające na treść orzeczenia rezultaty wykładni prawa, mogą być różne, w zależności od jej przedmiotu, zastosowanych metod oraz podmiotu, który jej dokonuje. Z istoty wykładni wynika wiele możliwych interpretacji tego samego przepisu, a sam akt wykładni z natury rzeczy nacechowany jest subiektywizmem.

Z tych względów uzasadnione jest wyodrębnienie w odniesieniu do działalności jurysdykcyjnej sądu, jako organu władzy publicznej w rozumieniu art. 77 ust. 1 Konstytucji, swoistego, autonomicznego pojęcia bezprawności, które w odniesieniu do oceny działań władzy sądowniczej nakazuje przyjąć, że orzeczeniem niezgodnym z prawem – w znaczeniu użytym w art. 424¹ § 2 k.p.c. w związku z art. 417¹ § 2 k.c. - jest takie orzeczenie, które jest niewątpliwie sprzeczne z zasadniczymi i nie podlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć albo zostało wydane w wyniku szczególnie rażąco błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawniczej. Niezgodność z prawem prawomocnego orzeczenia sądu powodująca odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa musi mieć więc charakter kwalifikowany, elementarny i oczywistej, tylko bowiem w takim przypadku orzeczeniu sądu można przypisać cechy bezprawności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06, OSNC 2007 nr 2, poz. 35). Nie stanowi jej natomiast wybór jednej z możliwych interpretacji przepisów prawa, w szczególności gdy są to przepisy nowe, rzadko stosowane lub też - jak w przedmiotowej sprawie - niejasne i nie skonfrontowane z realiami i potrzebami życia społecznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego:

z 12 września 1991 r., III ARN 32/91, PUG 1992 nr 2-3, poz. 4, s. 59, z 8 marca 2003 r., I PKN 341/01, OSNP 2004 nr 6, poz. 100 oraz z 9 lipca 2002 r., IV CKN 357/01, LexPolonica nr 402250, z 21 marca 2006 r., V CNP 68/05, niepublikowane).

Takie pojmowanie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia sądowego nie pozostaje w kolizji z ogólnym pojęciem bezprawności przyjmowanym na gruncie art. 77 ust. 1 Konstytucji oraz art. 417¹ k.c. Nie ma jednej bezprawności, gdyż jej postać i zakres są zmienne w odniesieniu do różnych dziedzin prawa (np. bezprawność w prawie karnym i prawie cywilnym) oraz różnych pól i celów działalności człowieka. Ogólna reguła odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa za działania organów władzy publicznej, obiektywnie niezgodne z prawem, nie daje się odnieść wprost do orzeczeń wydanych przez niezawisły sąd. Traktowanie jako niezgodnego z prawem każdego orzeczenia sądowego ocenionego jako wadliwe niesie zagrożenie dla porządku prawnego, stabilności obrotu prawnego, a co więcej również dla swobody sądu w ocenie dowodów i stosowaniu prawa. Zwrócił na to uwagę Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 4 grudnia 2001 r., SK 18/00, (OTK 2001 nr 8, poz. 256) wskazując, że stan prawny wynikający z wykładni art. 77 ust. 1 Konstytucji nie może być rozumiany jako stworzenie podstawy prawnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych w odniesieniu do każdego wadliwego orzeczenia sądowego.

W tym stanie rzeczy, gdy z przedstawionych przyczyn nie zachodziła podstawa do stwierdzenia, że zaskarżony wyrok jest niezgodny z prawem, wniesiona skarga podlegała oddaleniu stosownie do art. 424¹¹ § 1 k.p.c.