



Sygn. akt I CSK 411/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa T. D.
przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego (...) sp. z o.o. w W.
o zapłatę i ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 sierpnia 2020 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 24 października 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego;**
- 3) przyznaje adw. M.Z. od Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w (...) kwotę 7 200 (siedem tysięcy dwieście) zł powiększoną o należny podatek od towarów i usług z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki T. D. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 21 grudnia 2016 r., oddalającego jej powództwo przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego (...) sp. z o.o. w W. (dalej – „Spółka”), w którym domagała się ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. O. w W. („Lokal”) oraz bezskuteczności wypowiedzenia tego stosunku i wezwania powódki do opuszczenia Lokalu, ustalenia nieistnienia zaległości w kwocie 10.376,02 zł wskazanej przez pozwaną w wypowiedzeniu według stanu na dzień 13 lipca 2012 r., nakazania Spółce niezwłocznego remontu i usunięcia wad Lokalu oraz pokrycia kosztów udostępnienia do remontu Lokalu oraz udostępnienia powódce lokalu zastępczego na czas remontu o standardzie nie niższym niż standard Lokalu przed wystąpieniem usterek, zasądzenia od Spółki kwoty 30.840,51 zł z tytułu nadpłaconego czynszu za lokal niepełnowartościowy (z wadami) za okres od 1 maja 2006 r. do 31 grudnia 2011 r. (30.444,62 zł) i zaległych odsetek, jak również z tytułu rabatu w kosztach zużycia wody za okres od 1 września 2006 r. do 31 sierpnia 2007 r. (395,89 zł) oraz obniżenia czynszu z powodu wad, ustalenia zakresu prac, które pozwana winna wykonać w ramach usunięcia tych wad, ustalenia, że żądanie przez pozwaną od powódki zapłacenia kwoty 10.376,02 zł zaległych należności za czynsz oraz opłaty eksploatacyjne (wg stanu na dzień 13 lipca 2012 r.) jest bezzasadne, przedstawienia przez Spółkę sposobu wyliczenia odsetek od zaległości na 13 lipca 2012 r. i zasądzenia od Spółki na swoją rzecz finalnie kwoty 200.000 zł z tytułu zadośćuczynienia za nękanie powódki przez Spółkę.

W sprawie ustalono m.in., że w dniu 28 października 2005 r. strony zawarły umowę, mocą której Spółka, będąca właścicielem Lokalu, wynajęła go powódce („Umowa”). Od tego czasu powódka wielokrotnie zgłaszała Spółce różne usterki, domagając się ich usunięcia oraz udostępnienia lokalu zastępczego na czas dokonywania napraw. W odpowiedzi Spółka powołała komisję, która zbadała stan Lokalu, ustalając, że liczne drobniejsze usterki powinny zostać usunięte na koszt wynajmującej po udostępnieniu Lokalu przez powódkę, jednak bez potrzeby

przenoszenia jej na ten czas do lokalu zastępczego, o czym powódka została poinformowana pismem z dnia 31 lipca 2006 r., a następnie - po zakończeniu prac kolejnej komisji – pismem z dnia 27 listopada 2007 r. W pismach tych informowano też powódkę o konieczności udostępnienia Lokalu w celu usunięcia usterek, ta jednak stanowczo odmówiła, zastrzegając, że uczyni to dopiero po zapewnieniu jej lokalu zastępczego.

W późniejszym czasie Spółka trzykrotnie informowała powódkę o kolejnych uchwałach Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki ustalających wyższą stawkę miesięczną czynszu regulowanego, każdorazowo wypowiadając jej dotychczasową wysokość czynszu, wskazując jego nową wysokość i dzień, od którego miała obowiązywać. O pierwszej podwyżce powódka została poinformowana pismem z dnia 16 stycznia 2008 r., wskazującym, że nowa wysokość czynszu będzie obowiązywać od dnia 1 marca 2008 r. O kolejnych podwyżkach była informowana pismami z dnia 5 grudnia 2008 r. i z dnia 15 lutego 2011 r.

W odpowiedzi na te pisma powódka każdorazowo odmawiała pisemnie płacenia czynszu z uwzględnieniem wprowadzonej podwyżki do momentu zakończenia prac remontowych w jej mieszkaniu, wskazując, że Lokal pozostaje niepełnowartościowym ze względu na istniejące w nim usterki techniczne.

Pismem z dnia 1 lutego 2010 r. pozwana skorygowała błędne oznaczenie daty wejścia w życie pierwszej podwyżki czynszu i naliczyła nadpłatę w dokonanych płatnościach za miesiące marzec i kwiecień 2008 r., którą odliczyła od większego zadłużenia najemcy.

W związku ze stwierdzonymi zaległościami w płatności czynszu pismem z dnia 16 lutego 2012 r. Spółka zawiadomiła powódkę o zamiarze wypowiedzenia Umowy, wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin na spłatę zadłużenia, a następnie pismem z dnia 19 lipca 2012 r. wypowiedziała Umowę ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 r., wzywając powódkę do zapłaty zaległych należności (na 13 lipca 2012 r. miały one wynosić 10376,02 zł, powiększone o odsetki wyliczone na kwotę 2132,22 zł) i opróżnienia lokalu.

Żądaniom tym powódka nie uczyniła zadość.

W oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa Sądy ustaliły też, że wady (usterki) Lokalu nie czynią go bezwartościowym, nie uniemożliwiają zamieszkiwania w nim, lecz tylko nieznacznie je utrudniają, nie są zatem istotne, a ich usunięcie nie wymaga opuszczenia Lokalu przez lokatorów i dostarczenia im lokalu zastępczego.

U podstaw zgodnej oceny Sądów co do bezpodstawności żądań powódki legło przede wszystkim stwierdzenie, że Umowa wygasła już w dniu 1 czerwca 2008 r. Zgodnie bowiem z art. 8a ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (ówcześnie tekst jedn. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej - „u.o.l.”) pisemna odmowa przyjęcia pierwszej podwyżki doprowadziła do rozwiązania stosunku prawnego z upływem okresu wypowiedzenia. Sąd Okręgowy wyjaśnił przy tym, że nieprawidłowe wskazanie w pierwszym wypowiedzeniu terminu, w którym miałyby zacząć obowiązywać nowa, wyższa stawka (skorygowane pismem z dnia 1 lutego 2010 r.), jakkolwiek dotknięte nieważnością, zostało zastąpione regułą wynikającą z art. 8a ust. 2 u.o.l. (art. 58 § 1 k.c.) i nie wpłynęło na ważność wypowiedzenia.

Sądy były zgodne także co do tego, że po dniu 1 czerwca 2008 r. nie doszło do przedłużenia umowy najmu *per facta concludentia* (art. 674 k.c.) ani zawarcia nowej umowy, uprawniającej powódkę do korzystania z Lokalu. Naliczając bowiem po tym dniu czynsz w podwyższonej wysokości, Spółka nie wyrażała zgody na przedłużenie Umowy na dotychczasowych warunkach, a dalsze zajmowanie Lokalu przez powódkę nie dezaktualizowało jej oświadczenia o braku akceptacji podwyższonego czynszu (oczekiwała zmniejszenia czynszu), co jest równoznaczne z brakiem zgodnej woli stron co do *essentialia negotii* umowy najmu.

Niezależnie od tego Sądy wyjaśniły, że nawet gdyby przyjąć, iż mimo kolejnych odmów przyjęcia podwyżek dochodziło do przedłużenia Umowy, stosunek najmu i tak uległ rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia dokonanego przez Spółkę w związku z zaleganiem przez powódkę z należnościami czynszowymi. Wypowiedzenie to było skuteczne, gdyż zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 11 ust. 1, 2 pkt 2 oraz art. 12 u.o.l., w tym dotyczące pozostawiania

powódki w zwłoce z zapłatą należności za lokal przynajmniej za okres przekraczający trzy miesiące (powódka uiszczała tylko czynsz w pierwotnej wysokości).

Wobec ustania stosunku najmu Sądy uznały za bezzasadne żądania ustalenia istnienia stosunku najmu Lokalu oraz bezskuteczności wypowiedzenia tego stosunku i wezwania powódki do opuszczenia Lokalu, nakazania Spółce niezwłocznego remontu i usunięcia wad Lokalu, pokrycia kosztów udostępnienia do remontu Lokalu i udostępnienia powódce lokalu zastępczego oraz ustalenia zakresu prac, które pozwana winna wykonać w ramach usunięcia wad. Żądania dotyczące ustalenia zakresu niezbędnych prac naprawczych, nakazania ich przeprowadzenia i pokrycia związanych z tym kosztów zostały uznane za bezzasadne także wskutek przyjęcia, że odmawiając pozwanej bezpodstawnie dostępu do Lokalu, powódka uniemożliwiła usunięcie stwierdzonych usterek.

Roszczenie o obniżenie czynszu i opłat za wodę oraz o zwrot nadpłaconego czynszu Sąd Okręgowy uznał za przedawnione w dniu 1 czerwca 2009 r. (pозew został wniesiony w dniu 10 sierpnia 2012 r.), a Sąd odwoławczy zaakceptował co do zasady jego oceny prawne. Sądy podkreśliły też, że nawet jeżeli uznać, iż prawo żądania odpowiedniego obniżenia czynszu nie ulega przedawnieniu, wobec bezzasadnej (w świetle opinii biegłego) odmowy udostępnienia pozwanej Lokalu w celu usunięcia usterek, jej żądanie i tak było bezpodstawne.

Sądy nie miały też wątpliwości co do bezzasadności żądania powódki zadośćuczynienia za ujemne przeżycia psychiczne, jakich doznała w trakcie zamieszkiwania w Lokalu, gdyż w okolicznościach sprawy nie dopatrzyły się naruszenia jej dóbr osobistych.

Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że wobec ustania stosunku najmu powódka nie ma interesu prawnego w domaganiu się uznania za bezzasadne żądania pozwanej zapłaty zaległych należności za czynsz i opłaty eksploatacyjne, oraz wskazał, iż art. 189 k.p.c. nie stanowi podstawy do ustalania okoliczności faktycznych, choćby miały one doniosłość prawną. Z tymi ocenami nie zgodził się Sąd Apelacyjny, tym niemniej również uznał to żądanie za bezzasadne, zważywszy m.in., że Spółka skorygowała termin pierwszej podwyżki.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 674 k.c., art. 662 § 1 k.c., art. 8a i art. 8a ust. 2 u.o.l., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 117 § 1, 2 i 5 k.p.c., art. 286 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji powódki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., skarżąca pominęła, że zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, iż dotyczy to m.in. zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 76, oraz wyroki z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ., z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, nie publ., z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, nie publ., z dnia 14 lutego 2013 r., II CSK 292/12, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2016 r., I CSK 306/15, nie publ., z dnia 23 czerwca 2016 r., V CSK 536/15, nie publ. i z dnia 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17, nie publ.).

Podnoszone w skardze naruszenie art. 117 § 1, 2 i 5 k.p.c. miało polegać na przyjęciu, że powódka jest w stanie ponieść koszty wynagrodzenia adwokata lub radcy prawnego bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny, choć wykazała, iż utrzymuje się z niskiej emerytury i jest pozbawiona możliwości podjęcia dodatkowego zatrudnienia ze względu na stan zdrowia, jak również w przyjęciu, że w niniejszym postępowaniu pełnomocnik nie był potrzebny, mimo iż nie była w stanie w sposób dostateczny samodzielnie dochodzić swoich interesów w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i apelacyjnym, ze względu na brak wiedzy prawniczej, wiek oraz stan zdrowia, co doprowadziło do naruszenia zasady równości w postępowaniu cywilnym, uniemożliwiając tym samym Powódce w sposób dostateczny dochodzenie jej praw.

W odniesieniu do tego zarzutu należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 380 w związku z art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy może rozpoznać postanowienia sądu drugiej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tylko wtedy, gdy strona złożyła stosowny wniosek. Wniosku takiego rozpatrywana skarga kasacyjna nie zawiera, podobnie jak argumentacji przekonującej o tym, że zarzucane uchybienia mogły wywrzeć istotny wpływ na wynik sprawy. Zarazem nie ma podstaw do stwierdzenia, że odmowa ustanowienia dla powódki pełnomocnika z urzędu skutkowałą pozbawieniem jej możliwości obrony swych praw, a tym samym nieważnością postępowania. W orzecznictwie wyjaśniono, że ma to miejsce tylko wtedy, gdy strona swoim zachowaniem wykazuje nieznajomość reguł postępowania lub nieporadność, prowadzącą do tego, że przy faktycznym lub prawnym skomplikowaniu sprawy nie jest w stanie wykorzystać prawnych możliwości prawidłowego jej prowadzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2017 r., V CSK 14/17, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2019 r., IV CSK 408/18, nie publ. i z dnia 26 kwietnia 2019 r., II CZ 21/19, nie publ. oraz tam przywoływane orzecznictwo). Tymczasem powódka nie wykazywała nieznajomości reguł postępowania, ani nieporadności i była w stanie samodzielnie reprezentować swoje interesy w toczącym się postępowaniu: samodzielnie wystąpiła z powództwem, które następnie rozszerzała, składała liczne pisma procesowe, repliki na pisma pozwanej, formułowała wnioski dowodowe, zastrzeżenia do opinii biegłego, jak również złożyła zastrzeżenie do protokołu w związku z oddaleniem jej wniosku dowodowego przez Sąd Okręgowy (k. 648). Okoliczność, że przeciwnikiem powódki była spółka prawa handlowego reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie uzasadnia oceny, że nieuwzględnienie wniosku powódki o ustanowienie pełnomocnika z urzędu uniemożliwiało jej obronę swych praw na równi ze stroną przeciwną. Korzystanie z usług fachowego pełnomocnika przez spółkę prawa handlowego mogłoby dawać takiemu podmiotowi przewagę w procesie, o wyniku którego decydowałby wyłącznie sposób rozwiązania skomplikowanych problemów prawnych (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 maja 2017 r., I CSK 519/16, nie publ.), co w sprawie nie miało miejsca. Przejawiana przez powódkę inicjatywa i aktywność w toku

postępowania oraz treść jej wystąpień wskazuje, że powódka rozumiała przedmiot i przebieg postępowania, a schorzenia i choroby ją dotykające, jak również brak wykształcenia prawniczego nie uniemożliwiły powódce udziału w sprawie i dochodzenia ochrony jej praw.

Stwierzeń tych nie podważa argumentacja Sądu Apelacyjnego, wskazująca na błędne sformułowanie przez powódkę tezy dowodowej w zakresie wniosku o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii innego biegłego, oparta na tezie, że w sprawie istotny był stan Lokalu po jego objęciu przez powódkę w posiadanie wraz z bratem, a nie w dacie sporządzenia opinii biegłego, w związku z czym dodatkowa opinia mogła „co najwyżej” weryfikować dokumentację przygotowaną przez pozwaną, związaną z działalnością komisji oceniającej stan Lokalu. Wprawdzie w kontekście postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji (odpowiadającego tezie dowodowej powódki) oraz odmowy ustanowienia pełnomocnika z urzędu (Sąd odwoławczy uznał jego udział za „oczywiście zbędny, byłby bowiem spóźniony”) argumentacja ta wywołuje wątpliwości - Sąd odwoławczy mógł wszak przeformułować tezę dowodową - jednakże należy podkreślić, że wytykany powódce błąd nie był jedyną przyczyną oddalenia wniosku o dopuszczenie przedmiotowego dowodu. Podstawowe bowiem znaczenie miało tu stwierdzenie, że powódka nie wykazała błędów opinii biegłego B. „w stopniu uzasadniającym dokonanie innych ustaleń” oraz dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd Apelacyjny zauważył również, że wnioski z prac komisji w pełni pokryły się z opinią biegłego i podkreślił, iż mimo upływu kolejnych 11 lat opinia ta okazała się dla powódki niekorzystna. Dlatego też – co jest w istocie równoznaczne z zastosowaniem domniemań faktycznych co do okoliczności miarodajnych dla rozstrzygnięcia sprawy - zaaprobował ustalenie Sądu pierwszej instancji, że Lokal nie miał wad, które podlegałyby usunięciu w ramach roszczeń gwarancyjnych albo dotyczących rękojmi przy umowie najmu, lecz usterki, które można było usunąć bez opuszczenia lokalu przez powódkę, a tym samym bez obniżenia czynszu i dostarczenia zastępczego lokalu o porównywalnym standardzie.

Istotne miejsce w wywodach skargi kasacyjnej zajął zarzut naruszenia art. 286 k.p.c., którego skarżąca dopatrzyła się w niedopuszczeniu dowodu

z dodatkowej opinii innego biegłego, mimo że z zeznań biegłego B. w sposób niewątpliwy wynika - jej zdaniem - iż nie miał on specjalistycznej wiedzy do sporządzenia opinii z zakresu wentylacji i ogrzewania Lokalu, a Sąd Apelacyjny za najistotniejszy element przedmiotowej opinii uznał właśnie punkty dotyczące tych kwestii.

Jednakże w rzeczywistości Sąd odwoławczy w ogóle nie formułował szczegółowych wypowiedzi co do poszczególnych elementów stanu technicznego Lokalu, w tym co do wentylacji i ogrzewania. Jeżeli zaś chodzi o biegłego, to na rozprawie w dniu 9 grudnia 2016 r. oświadczył on tylko, że nie ma kwalifikacji do opiniowania stanu instalacji wodno-kanalizacyjnej. Natomiast co do wentylacji wypowiadał się szczegółowo i stanowczo zarówno w pisemnej opinii podstawowej, jak i uzupełniającej, wskazując usterki, sposób ich naprawy, jak również oceniając, że co do zasady jest zgodna z przepisami.

Należy też zauważyć, że zgodnie z jednolitą linią orzecniczą dowód z opinii biegłego podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., podobnie jak inne środki dowodowe, a jednym z kryteriów tej oceny jest poziom wiedzy (kompetencji) biegłego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64 i z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 142/15, nie publ., oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, nie publ., z dnia 21 października 2004 r., V CK 143/04, nie publ., z dnia 14 listopada 2013 r., IV CSK 135/13, niepubl., z dnia 16 stycznia 2014 r., IV CSK 219/13, nie publ., z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 621/13, nie publ., z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14, nie publ., z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 275/14, nie publ., z dnia 14 stycznia 2016 r., IV CSK 223/15, nie publ., i z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 689/17, nie publ.). O tym, czy jest on wystarczający, powinny decydować konkretne okoliczności danej sprawy, w tym stopień ich skomplikowania. *In casu* nie powinno być wątpliwości, że uwagi biegłego B. dotyczące takich kwestii, jak konieczność weryfikacji odpowietrzenia grzejnika, dokręcenia armatury czy dopasowania sedesu, jak również jego ocena co do prac wymaganych w celu wymiany ewentualnie zbyt małego grzejnika na większy, mogły być uznane przez Sąd za miarodajne mimo zastrzeżeń biegłego co do ograniczeń jego specjalizacji.

Najważniejsze jest jednak to, że z wywodów Sądów obu instancji wynikało, iż istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała ocena zasadności formułowanego przez powódkę żądania udostępnienia jej lokalu zastępczego na czas remontu, którą motywowała przede wszystkim koniecznością zdjęcia podłogi oraz naprawy (usunięcia i ponownego położenia) tynków i powłok malarskich (por. k. 8, k. 648v), a więc przyczynami, których ocena mieściła się w zakresie kwalifikacji biegłego B. (w tym zakresie skarżąca ich nie kwestionuje) i co do których się wypowiadał (por. k. 647v-648). Opinia biegłego stanowiła podstawę do ustalenia, że usunięcie usterek w Lokalu nie wymagało zapewnienia lokatorom lokalu zastępczego, a przez to do oceny, iż odmawiając pozwanej dostępu do lokalu, powódka uniemożliwiła usunięcie stwierdzonych usterek, w związku z czym nie mogła skutecznie żądać ustalenia zakresu niezbędnych prac, nakazania ich przeprowadzenia i pokrycia związanych z tym kosztów ani obniżenia czynszu.

Na czoło zarzutów przyporządkowanych do pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) powódka wysunęła naruszenie art. 674 k.c., którego dopatrzyła się w błędnym przyjęciu, że w okolicznościach sprawy nie doszło do dorozumianego przedłużenia Umowy i tym samym jej rozwiązanie nastąpiło w dniu 1 czerwca 2008 r., choć pozwana wypowiedziała Umowę dopiero pismem z dnia 19 lipca 2012 r., a przez cały okres od dnia 1 czerwca 2008 r. do dnia 31 sierpnia 2012 r. nieprzerwanie powódka korzystała z Lokalu za zgodą pozwanej, ponosząc koszty czynszu i mediów podłączonych do Lokalu.

Jednakże skarżąca nie wyjaśniła, w jaki sposób zanegowanie stanowiska Sądów co do wygaśnięcia stosunku najmu w dniu 1 czerwca 2008 r. miałyby samo przez się wpływać na wynik sprawy. Było to niezbędne już ze względu na formułowane równolegle przez Sądy wyraźne zastrzeżenie, że nawet jeżeli przyjąć, iż stosunek najmu trwał po dniu 1 czerwca 2008 r., uległ on z pewnością zakończeniu wskutek wypowiedzenia przez pozwaną, a więc z dniem 31 sierpnia 2012 r. Tej ostatniej tezy powódka w skardze kasacyjnej w ogóle nie kwestionowała – przeciwnie twierdziła, że stosunek najmu trwał do tego dnia - mimo że również ta ocena uzasadnia oddalenie wszystkich roszczeń opartych na założeniu o dalszym istnieniu stosunku najmu. Już z tego względu sformułowany przez nią zarzut nie mógł wywrzeć oczekiwanego skutku.

Z kolei naruszenie art. 662 § 1 k.c. miało - zdaniem powódki - polegać na jego błędnym niezastosowaniu, choć zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070 ze zm.; dalej - "u.p.b.m.") do spraw nieuregulowanych w tej ustawie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie.

W rzeczywistości nie ma jednak żadnych podstaw do stwierdzenia, że Sądy obu instancji zanegowały zastosowanie do wiążącego strony najmu art. 662 § 1 k.c. Brak odniesienia się do tego przepisu wynikał przede wszystkim z przyjęcia, że stosunek najmu uległ rozwiązaniu, a dodatkowo - w kontekście żądania obniżenia czynszu najmu i zwrotu nadpłaconego czynszu - ze skupienia uwagi na art. 664 § 1 k.c., który wprost regulował żądanie sformułowane przez powódkę, przysługujące jej w związku z naruszeniem przez wynajmującego obowiązku określonego w art. 662 § 1 k.c. (co do tej korelacji por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 22/03, nie publ.). Jedną zaś z przyczyn oddalenia tego żądania było stwierdzenie, że nie mogła ona skutecznie domagać się obniżenia czynszu w sytuacji, w której bezpodstawnie odmawiała udostępnienia pozwanej Lokalu w celu usunięcia usterek.

Stanowisku temu nie można odmówić słuszności, gdyż przewidziane w art. 664 § 1 k.c. prawo najemcy do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad rzeczy najętej, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, dotyczy tylko sytuacji, w której obowiązek ich usunięcia spoczywa na wynajmującym, niezależnie od tego, czy chodzi tu o wady istniejące już w chwili oddania rzeczy najemcy do korzystania, o których najemca nie wiedział (por. art. 664 § 3 k.c.), czy też powstałe później. Jeżeli najemca nie udostępnia lokalu wynajmującemu w celu przeprowadzenia napraw, uchybia obowiązkowi współdziałania z dłużnikiem (art. 354 k.c.) z tym skutkiem, że przez ten czas obowiązek obciążający wynajmującego ustaje, a tym samym najemca nie może się wówczas domagać obniżenia czynszu. Także dlatego, że jak długo najemca bezpodstawnie odmawia udostępnienia lokalu do naprawy, tak długo odpowiada za

istnienie wad, a w doktrynie zwraca się trafnie uwagę, iż art. 664 § 1 k.c. nie dotyczy wad, które spowodował najemca swym własnym działaniem albo zaniechaniem.

Ustalenie, że odmowa udostępnienia Lokalu przez powódkę była bezpodstawna sprawia, iż traci na znaczeniu okoliczność, czy i w jakim zakresie istniejące wady Lokalu rzeczywiście uzasadniały żądanie obniżenia czynszu. Nawet zatem w razie ustalenia istnienia takich wad i przyjęcia, że oświadczenia powódki składane w odpowiedzi na podwyżki mogły prowadzić do obniżenia czynszu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 610/12, nie publ. i art. 560 § 1 k.c.), uprawnienie to dezaktualizowałoby się w razie bezzasadnej odmowy udostępnienia Lokalu w celu usunięcia wad.

Podniesione w skardze kasacyjnej naruszenie art. 8a i art. 8a ust. 2 u.o.l. miało polegać na ich błędnej wykładni i przyjęciu, że do spraw dotyczących czynszu najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, podczas gdy taka możliwość jest wyłączona przez art. 9a ust. 1 u.o.l., a przez to także w przyjęciu, że termin 3 miesiące, określony w art. 8a ust. 2 u.o.l., stanowi termin wypowiedzenia umowy najmu liczony od dnia, kiedy obowiązywać ma podwyższona stawka czynszu, podczas gdy z przepisu tego wynika, iż termin 3 miesiące stanowi okres od dnia powiadomienia najemcy o podwyżce do dnia, kiedy podwyżka zacząć ma obowiązywać, co doprowadziło do błędnego uznania, że do rozwiązania umowy najmu między stronami doszło z dniem 1 czerwca 2008 r.

Rozpatrując tę argumentację, trzeba przede wszystkim odrzucić tezę, że art. 9a u.o.l. wyłącza całkowicie zastosowanie art. 8a u.o.l. do najmu lokali znajdujących się w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego. Z art. 9a u.o.l. w brzmieniu miarodajnym przy rozpatrywaniu sprawy wynikało jedynie, że czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy. W literaturze zaś przyjmowano zgodnie, że w istocie chodziło przede wszystkim o odesłanie do art. 28 u.p.b.m., który w ust. 1 stanowił, iż stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie

akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez товариство pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, a w ust. 2 przewidywał, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przywołany przepis normował zatem jedynie zasady ustalenia stawki czynszu i maksymalną jego wysokość, nie regulował natomiast – podobnie jak pozostałe przepisy rozdziału 4 u.p.b.m. - trybu (procedury) wypowiedzenia wysokości czynszu. Tymczasem zgodnie z art. 33 u.p.b.m. w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Oznacza to - przy uwzględnieniu art. 3 ust. 3 u.o.l. - że reguły dotyczące samego trybu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu w zasobach товариства budownictwa społecznego podlegają art. 8a u.o.l. Nie można bowiem twierdzić, że art. 9a u.o.l. wyłącza zastosowanie art. 33 u.p.b.m. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2003 r., III CZP 7/03, OSNC 2004, nr 2, poz. 15).

Niezależnie od tego należy stwierdzić, że skarżąca nie wykazała, w jaki sposób podnoszone przez nią naruszenie art. 8a i art. 8a ust. 2 u.o.l. miało wywrzeć wpływ na wynik sprawy, co było niezbędne, zważywszy, iż nie przedstawiła argumentacji mającej podważyć skuteczność wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną w 2012 r. W szczególności nie twierdziła, że nie było podstaw do zastosowania art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.l., choćby dlatego, iż podwyżki czynszu były nieskuteczne albo zaległości czynszowe powódki nie były wystarczająco duże. Zakwestionowała jedynie skuteczność pierwszej podwyżki ze względu na to, że wbrew art. 8a ust. 2 u.o.l. Spółka wypowiedziała jej wysokość czynszu z terminem jednego miesiąca. Jednakże już Sąd Okręgowy wyjaśnił, że na miejsce nieważnego postanowienia wypowiedzenia weszła regulacja ustawowa, a w skardze kasacyjnej nie przedstawiono żadnej argumentacji przeciwnej. Ponadto, nawet gdyby uznać, że pierwsza podwyżka nie była skuteczna, nie

proceeds to further questioning the effectiveness of the subsequent two amendments, and at the same time negates the occurrence of arrears and the existence of grounds for termination of the contract.

For these reasons, on the basis of art. 398¹⁴ K.P.C., the Supreme Court ruled, as in the sentence.

jw