

Sygn. akt I Ca 290/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska

SO Mariusz Gregorowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2017 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w E.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 28 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 127/17

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Elblągu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt I Ca 290/17

UZASADNIENIE

Powódka B. A. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w E. z pozwem o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu obowiązująca od dnia 1 listopada 2015 r., ustalona dla lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez powódkę, położonego przy ulicy (...) w E., jest zasadna, lecz w innej wysokości i powinna wynosić 3,60 zł/m² powierzchni użytkowej. Uzasadniając powództwo powódka wskazała, iż w związku z zaadaptowaniem przez nią części strychu na mieszkanie i dokonaniem własnym kosztem wszystkich robót budowlanych podjętych w trakcie prac adaptacyjnych strychu na lokal mieszkalny, przysługuje jej 40% zniżki w stosunku do stawki bazowej czynszu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w E. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że powoływanie się na akty prawa miejscowego, jako podstawę dla zastosowania zniżki w opłatach za lokal, nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż lokal powódki nie jest własnością gminy, a wspólnoty. Tylko pomocniczo zastosowano regulacje dotyczące mienia komunalnego.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2016 r. wydanym w sprawie I C (...) Sąd Rejonowy w Elblągu oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Po rozpoznaniu apelacji powódki od tego wyroku Sąd Okręgowy w Elblągu wyrokiem z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I Ca (...) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Elblągu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Elblągu wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2017 r. oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu, powołując się na następujące ustalenia i wnioski:

Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta E. z dnia 5 listopada 1992 r. oraz umowy z dnia 26 listopada 1992 r. zawartej z Zarządem (...) w E. powódce B. A. została przekazana do adaptacji na lokal mieszkalny powierzchnia strychu w budynku przy ulicy (...). Powódka własnym staraniem i na własny koszt wykonała wszystkie roboty budowlane wynikające z przedmiotowej adaptacji. Uchwałą nr 6 z dnia 2 stycznia 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w E. przy ul. (...) uchwaliła, iż w związku z adaptacją pomieszczenia strychowego na lokal mieszkalny nr (...) prowadzoną przez B. A. w nieruchomości przy ul. (...), uzyskano 72,35 m² powierzchni użytkowej lokalu. W związku z powyższym ustalono stawkę czynszową w wysokości 2,69 zł/m² oraz postanowiono, iż obciążenie czynszowe będzie wpływało na konto wspólnoty mieszkaniowej jako pożytek.

Dalej ustalono, że w dniu 6 stycznia 2003 r. powódka zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w E. reprezentowaną przez Zarząd (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E., umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w E., składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i pomieszczenia gospodarczego o łącznej powierzchni użytkowej 72,35 m². Na podstawie § 3 umowy powódka jako najemca zobowiązała się do opłacenia czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego w wysokości określonej w umowie, ustalonej wówczas na stawkę 2,69 zł/m² przy czym § 4 umowy stanowił, iż wynajmujący ma prawo podwyższenia czynszu, po uprzednim wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Sąd a quo ustalił nadto, że lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę stanowi samodzielny lokal mieszkalny, jednakże nie jest to lokal wyodrębniony, nie jest on przedmiotem odrębnej własności. Właścicielem nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, położonej przy ul. (...) w E., dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest Gmina M. E., która jest także właścicielem samodzielnego niewyodrębnionego lokalu zajmowanego przez powódkę. Powódka zwracała się z prośbą do Wspólnoty o umożliwienie jej wykupienia zajmowanego przez nią lokalu, jednakże do chwili obecnej powyższe nie nastąpiło.

Ustalono również, że uchwałą nr 1 z dnia 24 czerwca 2004 r. pozwana odwołała zarząd nad nieruchomością sprawowany przez Zarząd (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. przy ul. (...) i powierzyła zarząd nad nieruchomością Zarządowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. przy ulicy (...), reprezentowanej jednoosobowo przez Prezesa Zarządu A. Z.. Uchwałą Nr (...) z dnia 11 czerwca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa ustaliła wysokość stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego powódki w wysokości 5,46 zł za m² powierzchni użytkowej, mającej obowiązywać od dnia 1 lipca 2015 r. Pismem z dnia 27 sierpnia 2015 r. pozwana dokonała wypowiedzenia powódce dotychczasowego czynszu najmu za lokal ze skutkiem na dzień 31 października 2015 r. i wskazała nową wysokość czynszu najmu na poziomie 5,46 zł za 1 m² mieszkania obowiązującą od dnia 1 listopada 2015 r. Jako podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu pozwana podała, iż nowa wysokość czynszu najmu została ustalona w takiej wysokości, jaka obowiązuje w zasobach Gminy M. E. w wysokości podstawowej 6,00 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania przy zastosowaniu obowiązujących zniżek i zwyżek, tj. minus 10% ze względu na brak połączenia c.o. z sieci miejskiej tj. 6,00 zł - 0,60 zł, co oznacza 5,40 zł za m²; plus 1% z uwagi na wyposażenie budynku w domofon tj. 5,40 zł + 0,06 zł, co oznacza 5,46 zł za m². Powyższe pismo wypowiedzające powódka otrzymała w dniu 21 września 2015 r.

Sąd a quo ustalił dalej, że powódka zakwestionowała zasadność dokonanej podwyżki, domagając się wprowadzenia przez pozwaną odpowiedniej korekty z uwzględnieniem wszystkich zniżek przysługujących najemcy w związku z poniesionymi nakładami na instalacje, tj. adaptacją strychu i uwzględnienie w stosunku do niej 40% zniżki, zgodnie z uchwałami NR XXIV/(...) Rady Miejskiej w E. z dnia 29 sierpnia 2013 r. oraz NR (...) Rady Miejskiej w E. z dnia 30 grudnia 2013 r. zmieniających uchwałę w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta E. na lata 2012-2020”.

Sąd Rejonowy zważył, że zgłoszone przez powódkę żądanie miało swoją podstawę prawną w art. 8a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Z brzmienia tych regulacji wynika, że lokator może odmówić przyjęcia podwyżki albo zakwestionować podwyżkę. Skuteczna realizacja powyższych uprawnień wymaga, w pierwszym wypadku, złożenia właścicielowi pisemnego oświadczenia woli o odmowie przyjęcia podwyżki, albo w drugim wypadku, wniesienia do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna bądź jest zasadna, lecz w innej (niższej) wysokości. Działania te muszą być podjęte w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia lokatorowi wypowiedzenia wysokości czynszu lub innych opłat, wypowiedzenie następuje bowiem wraz z jego złożeniem lokatorowi w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią zgodnie z art. 61 k.c.. Jest to termin zawity, którego przekroczenie powoduje bezskuteczność odmowy przyjęcia podwyżki albo oddalenie wyżej wymienionego powództwa o ustalenie jako spóźnionego. Z koperty i wydruku śledzenia przesyłek wynika, iż przesyłka zawierająca pismo wypowiadające powódce dotychczasową stawkę czynszu otrzymała ona w dniu 21 września 2015 r. i skoro wniosła pozew w dniu 4 listopada 2015 r., to zachowała dwumiesięczny termin przewidziany w art. 8a ust. 5 wyżej wymienionej ustawy. Z treści art. 8a ust. 1 ustawy jednoznacznie wynika, iż podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu może właściciel. Zgodnie jednak z art. 2 ust 1 pkt 2 w/w ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu - należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

Sąd pierwszej instancji zważył nadto, że właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym położonej przy ul. (...) w E., dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest Gmina M. E., co jednoznacznie wynika z treści wskazanej księgi wieczystej. Natomiast lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę stanowi samodzielny lokal mieszkalny, jednakże nie jest to lokal wyodrębniony i nie jest on przedmiotem odrębnej własności. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Zgodnie z ust. 2 powyższego artykułu nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 powyższej ustawy, które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przypadają pożytki oraz przychody z tych lokali. Uzasadniona jest zatem teza, że lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2, które nie zostały wyodrębnione - a taki lokal zajmuje powódka - nie są objęte współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości (nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej, o której stanowi art. 3 ust. 2 ustawy).

Wskazano dalej, że w dniu 6 stycznia 2003 r. powódka zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w E. reprezentowaną przez Zarząd (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E., umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w E.. Strona pozwana – nie będąca właścicielem lokalu - mimo nałożonego na nią zobowiązania nie wykazała, by posiadała tytuł prawny do rozporządzania przedmiotowym lokalem w szczególności zawarcia w/w umowy najmu. Skoro Gmina M. E. jest nadal właścicielem przedmiotowego lokalu, a także stwierdzając, iż Gmina jako właściciel nie zawarła z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową (...) żadnych umów w zakresie gospodarowania i administrowania przedmiotowym lokalem, tym samym należy uznać, iż Wspólnota nie jest legitymowana do występowania w niniejszej sprawie w charakterze pozwanego. Nie dowodzi twierdzeń odmiennych treść uchwały Nr(...)z dnia 2 stycznia 2003 r. podjęta przez Wspólnotę, która stanowi wyłącznie o kwestii pobierania czynszu jako pożytku, a przede wszystkim jest to dokument pochodzący od Wspólnoty, a nie od Gminy. Dlatego też powództwo oddalono, postanawiając o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c., gdyż uznano, że

zasady słuszności wynikające tak z charakteru zgłoszonego żądania, jak i okoliczności dotyczące sytuacji majątkowej i osobistej powódki przemawiają za nieobciążaniem jej kosztami procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka B. A., zarzucając mu naruszenie następujących przepisów, co miało wpływ na wynik sprawy:

- 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 oraz interesu prawnego powódki poprzez oddalenie powództwa;

- nierozpoznanie istoty sprawy oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez wadliwe przyjęcie, że Wspólnota nie jest legitymowana do występowania w sprawie w charakterze strony pozwanej;

- art. 156 k.p.c. przez bezpodstawne odroczenie rozprawy w dniu 13 kwietnia 2016 r. i niewydanie orzeczenia;

- art. 685 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów....;

- art. 89 § 1 k.c. w zw. z art. 379 pkt 2 k.p.c.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie żądania pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazywała, że oddalając powództwo Sąd a quo naruszył przepis art. 8a ust. 5 pkt 2 powoływanej w zarzutach ustawy, gdyż skoro pozwana nie wykazała zasadności podwyżki czynszu, to powództwo powinno podlegać uwzględnieniu. Nadto ustalenie braku legitymacji biernej pozwanej, gdyż nie posiada tytułu prawnego do gospodarowania i administrowania lokalem jest błędne i nielogiczne. Przecież Wspólnota powierzyła sprawowanie zarządu nad nieruchomością zarządcy, który posiada uprawnienia do gospodarowania i administrowania nieruchomością w imieniu Wspólnoty. Zgodnie też z art. 2 ust. 1 pkt 2 wskazywanej ustawy ilekroć jest mowa o właścicielu, należy prze to rozumieć wynajmującego lub osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający do korzystania z lokalu. Tym samym Sąd wadliwie przyjął, że tylko właściciel lokalu może dokonywać podwyżek czynszu. Również Kodeks cywilny nie zawiera żadnych ograniczeń, aby stroną takiej umowy był podmiot, któremu nie przysługuje prawo własności lokalu. Umowa najmu lokalu została zawarta niespornie w dniu 6 stycznia 2003 r. na czas nieokreślony i jest wiążąca. Z jej treści wynika możliwość podwyższenia czynszu z zachowaniem terminu wypowiedzenia, czego pozwana dokonała, zaś powódka domaga się ochrony prawnej na podstawie przepisów art. 8a ustawy. Skoro lokal powódki stanowi własność Gminy, to powódce jako inwestorowi przysługuje 40% zniżka czynszu na podstawie powoływanych w toku procesu uchwał Rady Miejskiej w E.. Wreszcie, pozwana wskazała, że pełnomocnik pozwanej był upoważniony do występowania w jej imieniu w sprawie poprzedniej o sygn. I C(...), natomiast nie udzielono mu pełnomocnictwa do sprawy obecnej, tj. I C(...). W związku z tym doszło do nieważności postępowania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w E. domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia od powódki kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się zasadna, choć nie wszystkie postawione w niej zarzuty zasługują na podzielenie.

Przed przystąpieniem do rozważań zasadniczych należy wskazać, że Sąd Okręgowy w Elblągu uchylając wyrokiem z dnia 21 grudnia 2016 r. wyrok Sądu Rejonowego w Elblągu z dnia 23 maja 2016 r. polecił dokonanie merytorycznej oceny żądania w aspekcie regulacji art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (j.t.: Dz.U.2016.1610, ze zm. – zwanej dalej ustawą). Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. takie wskazania co do dalszego postępowania powinny wiązać Sąd pierwszej instancji. Pomimo prowadzenia postępowania dowodowego

w pewnym zakresie Sąd a quo w ogóle jednak do merytorycznej oceny żądania nie przystąpił, uznając, że zachodzi brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w E.. Taki pogląd, w ocenie Sądu Okręgowego, jest niezasadny i stawiane w tej mierze w apelacji zarzuty sąd trafne.

Po pierwsze, wadliwe jest stanowisko, że właścicielem nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, położonej przy ul. (...) w E., dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest Gmina M. E.. Gmina jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości gruntowej w udziale (...) części, zaś pozostali właściciele odrębnych lokali mieszkalnych, stanowiący wspólnotę, posiadają określone udziały w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (por. wydruk księgi wieczystej – k. 176-187). Dopiero suma tych udziałów stanowi (...). Tylko dla porządku można wskazać, że zdaniem Gminy nie przysługuje jej żaden udział tak w gruncie, jak i w nieruchomości wspólnej i nie czuje się też „właścicielem” lokalu mieszkalnego, który użytkuje powódka. Takiemu stanowisku przeczy treść księgi wieczystej, choć wydaje się, że powinno dojść do zgodnego ustalenia wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, w formie przystąpienia współwłaścicieli do aktu notarialnego, bądź ostatecznie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Jednak nie ta wątpliwość miała decydujące znaczenie dla rozpoznania przedmiotowej sprawy i samej apelacji. Otóż, powódka wystąpiła z pozwem o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu obowiązująca od 1 listopada 2015 r. jest zasadna w innej wysokości, tj. 3,60 zł/m² powierzchni użytkowej jej lokalu mieszkalnego. Odwoływała się przy tym w sposób oczywisty do umowy najmu z dnia 6 stycznia 2003 r. zawartej przez nią ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w E.. Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy to właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy właściciel to wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do korzystania z lokalu. Tak było w przedmiotowej sprawie i Wspólnota jest tak podmiotem wynajmującym powódce lokal – umowa z dnia 6 stycznia 2003 r. – jak i podmiotem, z którym wiąże powódkę stosunek uprawniający do korzystania z lokalu. W związku z tym Wspólnota mogła też podwyższyć powódce czynsz za używanie lokalu i wypowiedzieć jego dotychczasową wysokość, zaś powódka, będąca lokatorem, zgodnie z art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy mogła tą podwyżkę zakwestionować wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest zasadna, ale w innej, niższej, wysokości. Sąd I instancji poczynił takie trafne ustalenia faktyczne, by ostatecznie jednak stwierdzić, że skoro strona pozwana niebędąca właścicielem lokalu nie wykazała posiadania tytułu prawnego do zawarcia umowy najmu, to tym samym nie posiada legitymacji procesowej biernej do występowania w sprawie. Taki pogląd, jak trafnie zarzucono w apelacji, jest oczywiście błędny i nietrafny. Powództwo o ustalenie, o którym mowa, przysługuje lokatorowi (najemcy) przeciwko właścicielowi (wynajmującemu). Oczywistym jest, że chodzi tutaj o relacje pomiędzy stronami umowy, w tym wypadku umowy najmu (nie powinno też budzić wątpliwości, że wynajmującym, podobnie jak w art. 685¹ k.c. nie musi być właściciel lokalu). Innymi słowy, chodzi o możliwość wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu przez wynajmującego, zgodnie zresztą z postanowieniem § 4 zawartej między stronami umowy, i możliwość zakwestionowania tej podwyżki przez najemcę w drodze wniesienia powództwa o ustalenie. Oczywistym powinno więc być, że pozwana posiada legitymację do występowania w procesie, bo to podwyżka czynszu dokonana przez Wspólnotę została zakwestionowana przez powódkę. Argument, iż to Gmina jest właścicielem lokalu i Wspólnota powinna wykazać się posiadaniem tytułu prawnego do wynajmu lokalu niczego w zakresie tej oceny nie zmienia, zaś ocena skomplikowanych „stosunków właścicielskich” nie ma znaczenia dla rozpoznania przedmiotowej sprawy.

Natomiast niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 156 k.p.c. przez bezpodstawne odroczenie rozprawy w dniu 13 kwietnia 2016 r., gdyż dotyczy on postępowania przy pierwszym rozpoznaniu sprawy. Nie ma również racji powódka twierdząc, że doszło do nieważności postępowania, skoro pełnomocnik pozwanej był upoważniony do jej reprezentacji jedynie w sprawie I C (...), a nie w sprawie I C (...). Pełnomocnictwa udzielono do reprezentowania Wspólnoty w sprawie z powództwa B. A. toczącej się przed Sądem Rejonowym pod sygn. I C (...), przed sądami powszechnymi I i II instancji (por. pełnomocnictwo – k. 46). Oczywistym, że było to pełnomocnictwo udzielone do prowadzenia tej sprawy, również po uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, co skutkowało jedynie nadaniem sprawie nowej sygnatury akt I C (...)

Z przedstawionych względów należało uznać, że Sąd pierwszej instancji wadliwie przyjmując brak legitymacji procesowej biernej i oddalając z tego powodu powództwo nie rozpoznał istoty sprawy, którą było ustalenie zasadności podwyższenie powódce wysokości czynszu. Dlatego też orzeczono jak w wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy obowiązkiem Sądu będzie dokonanie merytorycznej oceny zgłoszonego żądania w odniesieniu do regulacji wynikającej z art. 8a ustawy, w szczególności możliwości odwoływania się do regulacji wynikających z przytaczanych przez powódkę źródeł prawa lokalnego, a następnie ocena zasadności podwyżki czynszu w kontekście regulacji wynikających z art. 8a ust. 4, 4a-e ustawy. W zakresie takiej oceny koniecznym może okazać się ustalenie wartości odtworzeniowej lokalu zajmowanego przez powódkę na podstawie art. 9 ust. 8 ustawy. Zgodnie z tym przepisem, wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Natomiast w myśl art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy, ilekroć w ustawie jest mowa o wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym. W dalszej kolejności należałoby ustalić czy dokonana przez pozwaną podwyżka czynszu skutkowałą tym, że wysokość czynszu lub innych opłat za używanie lokalu w skali roku miała przekroczyć albo następowała z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu zajmowanego przez powódkę. Konieczne to było do przesądzenia czy w sprawie zastosowanie znajdował bezwzględnie obowiązujący art. 8 a ust. 4 ustawy przewidujący, że w takiej sytuacji podwyżka może nastąpić jedynie w uzasadnionych przypadkach. Za takie uzasadnione przypadki ustawa uznaje dwie sytuacje: wymienioną w art. 8a ust. 4e, tzn. gdy wysokość podwyżki czynszu lub opłat za używanie lokalu nie przekracza w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym i wskazaną w art. 8a ust. 4a i uzupełnioną w art. 8a ust. 4b, tzn. gdy właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 1 pkt. 8a), jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, jeśli wzrost czynszu albo innych opłat za używanie lokalu z tytułu prawa do zwrotu kapitału nie przekracza w skali roku 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu bądź 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, a wyliczony zysk jest godziwy. Dopiero po poczynieniu stosownych ustaleń Sąd orzeknie o zasadności żądania pozwu.