

UZASADNIENIE

Powód Miasto Ł., wytoczył przeciwko pozwanym J. J. i E. J. powództwo o zapłatę kwoty 9.051,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwani na podstawie umowy najmu są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z warunkami umowy pozwani zobowiązani byli do uiszczania comiesięcznego czynszu. Pozwani nie wywiązywali się z tego obowiązku. Na dzień 31 grudnia 2013 roku zadłużenie pozwanych wyniosło: 7.623,16 zł tytułem należności głównej, 1.410,58 zł tytułem odsetek oraz 17,60 zł tytułem kosztów upomnień.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany J. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, iż nie płacił czynszu z uwagi na złą sytuację materialną. Ponadto zakwestionował wysokość opłat czynszowych, które w jego ocenie są za wysokie w stosunku do powierzchni najmowanego lokalu.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w zakresie żądania głównego orzekł zgodnie z żądaniem pozwu nie obciążając kosztami pozwanego

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 sierpnia 2001 roku pozwani E. J. i J. J. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda Gminą Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy al. (...).

Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 73,87 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwani nie regulowali należności czynszowych za najem lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej. W okresie od marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku zaległość pozwanych z tytułu opłat czynszowych wyniosła łącznie 7.623,16 zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wysokość odsetek naliczonych przez powoda wyniosła 1.410,58 zł, zaś kosztów upomnień – 17,60 zł. Pismem opatrzonym datą 23 kwietnia 2013 roku powód wezwał pozwanych do spłaty zadłużenia z tytułu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Do dnia zamknięcia rozprawy pozwany nie zapłacił powodowi kwoty dochodzonej pozwem.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał, że powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości.

Bezspornym jest w przedmiotowej sprawie, że zgodnie z treścią umowy najmu z dnia 1 sierpnia 2001 roku wydano pozwanym J. J. i E. J. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy al. (...), tym samym po stronie pozwanego, jako jednego z najemców, powstał obowiązek uiszczania – solidarnie wraz z drugim najemcą – czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w umówionej wysokości i terminie, z którego to obowiązku pozwany nie wywiązał się, na skutek czego na dzień 31 grudnia 2013 roku zaległość z tytułu opłat czynszowych za przedmiotowy lokal wynosiła 7.623,16 zł, z tytułu odsetek – 1.410,58 zł, a z tytułu kosztów upomnień – 17,60 zł.

W rozpoznawanej sprawie pozwany J. J. kwestionował wysokość zadłużenia podnosząc, iż wysokość opłat czynszowych była nieadekwatna do powierzchni lokalu, a nadto wzrosła od czasu zawarcia umowy najmu, podniósł ponadto, że nie otrzymał żadnych informacji o stanie zadłużenia.

Odnosząc się do przytoczonych wyżej argumentów pozwanego Sąd uznał je za bezzasadne. W pierwszej kolejności podnieść należy, że powód przedstawiając stan finansowy konta za okres od stycznia 2011 roku do grudnia 2013 roku udowodnił zadłużenie pozwanego (a także E. J.) w wysokości w nim wskazanej. Z zestawienia tego wynika bowiem bezspornie, jaka była wysokość opłat czynszowych ustalonych dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w jaki sposób opłaty te były przez najemców uiszczane, a także, w jaki sposób kształtowało się ich zadłużenie zarówno z tytułu

należności głównej, jak i odsetek oraz kosztów upomnień. Nie może się przy tym ostać podniesiony przez pozwanego zarzut, iż wysokość opłat czynszowych wzrosła od czasu podpisania umowy najmu, a także, że była ona nieadekwatna do powierzchni zajmowanego lokalu. Pozwany podpisywał przedmiotową umowę w sierpniu 2001 roku, a więc blisko 10 lat przed powstaniem wykazanych przez powoda zaległości czynszowych, w świetle wskazań wiedzy za logiczny należy zatem uznać wniosek, iż na przestrzeni tego okresu opłaty za wynajmowany lokal musiały ulegać zwiększeniu. Wyjaśnienia wymaga przy tym, że na miesięczną opłatę za lokal nie składa się wyłącznie sam czynsz, ale również opłaty związane z jego eksploatacją (zużycie wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości), które to opłaty – co jest okolicznością powszechnie znaną – ulegają systematycznemu wzrostowi. Ponadto wskazać należy, że pozwany nie wykazał, aby kwestionował kolejne podwyżki opłat czynszowych zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014, poz. 150). Skoro zatem pozwany miał świadomość w/w zmian i nie kwestionował ich w czasie ich dokonywania przez stronę powodową, podważanie stawki czynszu dopiero na etapie niniejszego postępowania sądowego należy uznać za spóźnione i jako takie, nie mogące odnieść żadnego skutku. Pozwany miał – poza kwestionowaniem podwyżek czynszu – także możliwość zwracania się do powoda o obniżenie stawki czynszowej, i w tym jednak przypadku J. J. nie wykazał, aby takie starania w ogóle podejmował. Reasumując Sąd uznał, że zła sytuacja materialna pozwanego nie może mieć wpływu na zasadność przedmiotowego powództwa. Pozwany podpisując przedmiotową umowę miał pełną świadomość ciężących na nim z jej mocy obowiązków w zakresie konieczności ponoszenia opłat czynszowych. Jednocześnie powtórzyć należy, że pozwany nie wykazał w żaden sposób, aby informował powoda o swojej złej sytuacji materialnej, wnosił o rozłożenie zadłużenia na raty, czy też o obniżenie stawki czynszu. Z punktu widzenia rozstrzygnięcia omawianej sprawy irrelevantna jest przy tym okoliczność, czy powód informował pozwanego o stanie zadłużenia. Pozwany, jako strona umowy najmu, był bowiem świadomy wysokości opłat go obciążających, znany był mu również termin ich zapłaty, jednocześnie J. J. nie wykazał w żaden sposób, aby zwracał się do powoda o podanie stanu zadłużenia, zaś powód prośbie takiej odmówił.

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. O kosztach procesu w stosunku do pozwanego Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową J. J., która to sytuacja, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie w całości apelacją zaskarżył pozwany, żądając jego zmiany. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że na umowie najmu nie znajduje się jego podpis.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Na wstępie należy wskazać, iż wobec rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505¹³ § 2 k.p.c. ograniczył uzasadnienie jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku zapadłego w postępowaniu odwoławczym z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy miał także na uwadze, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505⁹ § 1 k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, bądź naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Z powołanej regulacji jednoznacznie wynika, że w postępowaniu uproszczonym apelacji nie można oprzeć na zarzutach odnoszących się do błędów w ustaleniach faktycznych, a do tego sprowadza się jedyny zarzut apelacji. Skarżący wywodzi, wbrew ustaleniom Sądu I instancji, że na umowie najmu nie figuruje jego podpis, mimo, że umowa najmu podpisana jest jego nazwiskiem. Jak wyżej wskazano zarzut ten podniesiony na etapie postępowania apelacyjnego (pomijając jego wagę dla rozstrzygnięcia) nie może mieć wpływu na wynik postępowania. W tej sytuacji mając na względzie zakres i kierunek apelacji Sąd Okręgowy aprobejuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji. Zarzut skarżącego zawarty w apelacji nie zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692 k.c.), jak również postanowienia wiążącej przez strony umowy najmu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.). Przepisy prawa nie wymagają, aby umowa najmu musiała być zawarta w formie pisemnej. Nie ulega wątpliwości, że pozwany do sierpnia 2014 roku zajmował lokal, o który toczy się przedmiotowa sprawa, o czym świadczy pismo o rezygnacji z lokalu i zwrocie kluczy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie znalazł usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia apelacji i działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.