

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 marca 2017 r. E. S. wystąpiła o zasądzenie od J. P. na swoją rzecz kwoty 10.229,12 zł wraz z odsetkami od dnia wytoczenie powództwa oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, iż pozwany nie przyjął nowej stawki czynszu zaproponowanej w roku 2013. Podniosła, że od tego momentu pozwany płacił według swojego uznania czynsz w kwocie 80 złotych. Brak zapłaty czynszu i powstała zaległość stanowiła podstawę wyroku z dnia 20 października 2016 roku (sygn. akt I C 1142/2016) na mocy, którego orzeczono eksmisje wobec pozwanego. Powódka podniosła, że, mimo, iż wzywano pozwanego do zapłaty nie wykonał on zobowiązania. Łączna zaległość została wyliczona na kwotę 10.229,12 Zł, w tym 8.920,00 Zł tytułem czynszu za okres od 2013 roku do lutego 2017 roku oraz kwota 1.309,12 Tytułem odsetek ustawowych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nic (...) z dnia 25 sierpnia 2017 roku uwzględniono powództwo w całości .

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia za okres od maja 2013 roku do marca 2014 roku, nieistnienia roszczenia oraz zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego. Pozwany podniósł, iż nigdy nie podpisał umowy z 2013 roku, i strony wiąże umowa najmu z roku 2007, wedle, której czynsz wynosi 80 złotych. Płacił czynsz w tej wysokości, następnie płacił czynsz w wyższej wysokości, ponieważ ustalił z powódką, że ta za te środki sfinansuje wymianę okien w jego lokalu. Kiedy okazało się, że tak nie będzie, powrócił od płacenia czynszu w kwocie 80 złotych.

W piśmie z dnia 4 grudnia 2017 roku pełnomocnik powódki ograniczył powództwo do okresu od kwietnia 2014 roku do sierpnia 2017 roku, wnosząc o zasądzenie kwoty:

- 2005,93 zł za okres od kwietnia 2014 roku do grudnia 2014 roku, wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa,

- 2971,13 zł (2.640 Zł tytułem czynszu i 331,13 tytułem odsetek) za okres od stycznia 2015 roku do grudnia 2015 roku, wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa,

- 2772,35 zł (2.640 Zł tytułem czynszu i 132,35 tytułem odsetek) za okres od stycznia 2016 roku do grudnia 2016 roku, wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa,

- 1760,00 zł za okres od stycznia 2017 roku do 30 sierpnia 2017 roku, wraz z odsetkami za opóźnienie:

- za okres od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,
- za okres od dnia 11 lutego 2017 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,
- za okres od dnia 11 marca 2017 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,
- za okres od dnia 11 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,
- za okres od dnia 11 maja 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,
- za okres od dnia 11 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,
- za okres od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,
- za okres od dnia 11 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220,00 (dwieście dwadzieścia) złotych,

Na terminie rozprawy w dniu 12 grudnia 2017 roku pełnomocnicy stron zajęli stanowisko jak dotychczas. Pełnomocnik powódki cofnął powództwo co do kwoty 719 ze zrzeczeniem się roszczenia.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2017r. Sąd Rejonowy w Zgierzu zasądza od pozwanego J. P. na rzecz powódki E. S. kwotę 9.509,41 zł. (dziewięć tysięcy pięćset dziewięć złotych 41/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- a. za okres od dnia 27 marca 2017 roku do dnia do dnia zapłaty co do kwoty 2005,9 złotych,
- b. za okres od dnia 27 marca 2017 roku do dnia do dnia zapłaty co do kwoty 2.971,13 złotych ,
- c. za okres od dnia 27 marca 2017 roku do dnia do dnia zapłaty co do kwoty 2.772,35 złotych,
- d. za okres od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,
- e. za okres od dnia 11 lutego 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,
- f. za okres od dnia 11 marca 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,
- g. za okres od dnia 11 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,
- h. za okres od dnia 11 maja 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,
- i. za okres od dnia 11 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,
- j. za okres od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,
- k. za okres od dnia 11 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 220 złotych,

W pozostałej części postępowanie zostało umorzone.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia w części uwzględniającej żądanie pozwu złożył pozwany.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu :

1.naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że przedstawienie lokatorowi oferty zawarcia umowy najmu na nowych zasadach może zostać uznane za wypowiedzenie stawki czynszu skutkujące jego podwyżką;

-art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że w okolicznościach niniejszej sprawy powódka może domagać się od pozwanego czynszu najmu w wyższej wysokości, w sytuacji, kiedy nie dopełniła przepisanych prawem formalności odnośnie oferty wypowiedzeni stawki czynszu najmu, pozbawiając tym samym pozwanego realnej możliwości obrony swoich praw, a nadto zaproponowana przez nią czterokrotna podwyżka czynszu najmu była nieuzasadniona i nieadekwatna do standardu lokalu ( poniżej minimum socjalnego);

- art. 659 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. w zw. z art. 451 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że zobowiązanie dochodzone pozwem istnieje w pełnej wysokości w sytuacji, kiedy pozwany w latach 2007 -2013 nadpłacał czynsz powódce, a nadpłata ta winna zostać zaliczona na poczet długu najdawniej wymagalnego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej pozwany wniósł o nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania na zasadzie art. 102 k.p.c.

W odpowiedzi ani apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja jest uzasadniana jedynie w części.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła od pozwanego należności z tytułu czynszu najmu za lokal nr (...) położony w Z. przy ul. (...).

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, pismem z dnia 24 sierpnia 2015 roku powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w Z. przy ul. (...) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia tj. ze skutkiem na dzień 30 września 2015 roku. Przyczyną wypowiedzenia była zwłoka w płatności czynszu przekraczająca trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia pismem z dnia 15 lipca 2015 roku o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości. Pozwany otrzymał wypowiedzenie, jak i wcześniejsze wezwanie do zapłaty zaległych i bieżących zaległości z zakreślonym terminem na ich uregulowanie.

Pismem z dnia 15 lutego 2016 roku powódka wezwali pozwanego do opróżnienia lokalu.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 20 października 2016 roku (sygn. akt I C 1142/2016) orzeczono eksmisję wobec pozwanego, przyznając mu prawo do lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w listopadzie 2016r.

W ocenie Sądu Okręgowego, w sytuacji, gdy wyrok nakazujący pozwanego eksmisję uprawomocnił się w listopadzie 2016r., to od grudnia 2016r. powódka nie mogła żądać od pozwanego zapłaty czynszu, bowiem od grudnia 2016r. pozwany zajmował lokal bez tytułu prawnego. Stosownie do art. 18 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( tj. Dz.U z 2018r. poz. 1234), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opuszczenia lokalu mieszkalnego, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W tym stanie rzeczy zadanie zapłaty czynszu za okres od grudnia 2016r. do sierpnia 2017r. nie znajdowało podstawy prawnej.

Od grudnia 2016r. powódka mogła dochodzić od pozwanego, co najwyżej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, takiego żądanie jednak powódka nie zgłosiła i nie było ono przedmiotem rozpoznania przez sąd. Stosownie do art. 321 § 2 sąd nie może orzekać, co do przedmiotu nie był objęty żądaniem pozwu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy obniżył zasadzoną kwotę z tytułu czynszu najmu za zajmowany przez pozwanego lokal z kwoty (...),41 do kwoty 7529,41 zł ( tj. o kwotę 1980 - 9 x 220zł).

W tym stanie rzeczy, żądanie zapłaty czynszu za okres od grudnia 2016r. do sierpnia 2017r. nie znajdowało podstawy prawnej.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił żądanie pozwu w zakresie żądania zapłaty czynszu od grudnia 2016 do sierpnia 2017r.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako bezzasadną.

Nie znajduje uzasadnienia zarzut naruszenia prawa materialnego w szczególności art. art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz art. 5 i art. 659 § 1 i 2 w zw. z art. 680 k.c. w zw. z art. 451 § 3 k.c..

W ocenie sądu Okręgowego, w sytuacji gdy w obrocie prawnym istnieje wyrok nakazujący pozwanemu eksmisję z przedmiotowego lokalu, przy czym wypowiedzenie umowy najmu lokalu było następstwem istnienia zaległości

czynszowych, sąd w niniejszej sprawie nie jest uprawniony do badania, czy wypowiedzenie to było skuteczne, tym samym nie jest uprawniony do badania, czy skutecznie powódka wypowiedziała pozwanemu stawkę czynszu. Okoliczności te były przedmiotem badania sądu w sprawie o eksmisję. Pozwany w sprawie o eksmisję mógł podnosić wszelkie okoliczności związane z wypowiedzeniem stawki czynszu. Sąd rozpoznający sprawę o eksmisję dokonywał oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, a tym samym oceniał skuteczność wypowiedzenia pozwanemu stawki czynszu.

Stosownie do art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i inne organy administracji publicznej.

W tym stanie rzeczy, zarzuty pozwanego co do skuteczności wypowiedzenia stawki czynszu nie mogą być przedmiotem oceny sądu w rozpoznawanej sprawie. Brak jest podstaw do ponownego badania tej okoliczności w sprawie o zasądzenie zapłaty należności z tytułu czynszu najmu za okres do uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie o eksmisję.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. w pozostałym zakresie oddali apelację, jako bezzasadną.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd okręgowy nie obciążył pozwanego kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Okręgowy miał na uwadze trudną sytuację życiową i mająkową pozwanego, która przemawia za zastosowaniem zasady słuszności przy orzeczeniu o kosztach postępowania apelacyjnego.