

Sygn. akt XV Ca 437/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Paweł Soliński

Sędziowie: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

SSO Ewa Fras-Przychodni

Protokolant: protokolant sądowy Magdalena Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 września 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko M. W. (1) i M. W. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 13 września 2016 r.

sygn. akt V C 1256/15

oddala apelację.

Jarosław Grobelny Paweł Soliński Ewa Fras-Przychodni

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 września 2015 r. powód J. M. wniósł o zasądzenie od pozwanych M. i M. W. (1) kwoty 10.559,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot i za okresy wskazane w pozwie.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód od 2001 r. jest właścicielem kamienicy przy ul. (...) w P. i w ramach prowadzonej przez siebie działalności zajmuje się najmem mieszkań. Lokal nr (...) w tej posesji wydany został pozwanej M. W. (2) z mocy umowy najmu z dnia 17 lutego 2011 r. Mieszkanie składające się z pokoju, kuchni, łazienki, o pow. 42,71 m<sup>2</sup> przekazano po kapitalnym remoncie. Pozwani od początku zamieszkali razem, o czym powiadomili powoda prawie trzy lata później. Zobowiązania z tytułu najmu wynosiły: 427,10 zł czynsz, 22 zł śmieci, 6 zł domofon i energia. Łącznie 455,10 zł. Najemca podpisał indywidualną umowę z A. o dostawę wody. Od 1 kwietnia 2012 r. czynsz wyniósł 640,65 zł (15 zł/m<sup>2</sup>), należności z tytułu najmu 690,65 zł. Z 1 kwietnia 2013 r. czynsz podniesiono do 854,20 zł, od 1 lipca 2013 r. wprowadzono stawkę miejską na śmieci w wysokości 12 zł/osoby. Miesiąc później koszty śmieci pozwanych w następstwie zamieszkania ich dzieci wyniosły 48 zł, a należności 908,20 zł. Najemcy nieregularnie uiszczali zobowiązania. W konsekwencji rozwiązano z nimi 30 czerwca 2012 r. umowę najmu. Chociaż postępowanie eksmisyjne jest w toku pozwani nie wydali mieszkania. Powód wskazał dalej, że w sprawie

(...) zasądzone prawomocnie powodowi odszkodowanie za bezumowny ich najem od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 30 września 2014 r. W dniu 1 grudnia 2014 r. wprowadzono pozwanym podwyżkę czynszu do 1067,75 zł (25zł/m<sup>2</sup>), należności z tytułu najmu wyniosły więc 1.121,75 zł. Ponieważ najemcy nadal nie uiszczają swoich zobowiązań powód domaga się odszkodowania za kolejny okres od dnia 1 października 2014 r. do dnia 30 sierpnia 2015 r. Zdaniem powoda istnieją wszelkie przesłanki warunkujące odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanych. W związku z tym, że lokatorzy nie opuścili mieszkania po rozwiązaniu umowy najmu, wygasł stosunek prawny łączący strony. Pozwani posiadali lokal bezumownie, nie uiszczając należnych opłat. Pomiedzy opisanym zdarzeniem, a szkodą (realnymi stratami majątkowymi powoda wynikłymi z nie opuszczenia najmowanego lokalu i nie regulowania za niego należnych świadczeń) istnieje adekwatny (normalny) związek przyczynowy.

W odpowiedzi na pozew pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów sądowych według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniesiono, że od dnia 17 lutego 2011 r. łączy ich umowa najmu przedmiotowego lokalu. Pozwani stwierdzili, że nie jest prawdą, jakoby o fakcie wspólnego zamieszkania w lokalu pozwani mieli poinformować powoda „trzy lata później”. Pozwani zaprzeczyli także, by powód rozwiązał z pozwanymi umowę najmu. Pozwani wskazali dalej, że powództwo powoda o wydanie lokalu, oparte na jego oświadczeniu woli - rozwiązania umowy najmu - zostało oddalone, nieprawomocnie, przez Sąd Rejonowy (...)w P.. Pozwani zaznaczyli, że oczekują obecnie na wyrok sądu odwoławczego w przedmiocie apelacji powoda od tego wyroku (sygnatura akt Sądu Okręgowego w P. (...)). Pozwani zaprzeczyli, by powodowi zasądzone prawomocnie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w innej sprawie. W sprawie, na którą powołuje się powód, sąd przywrócił pozwanym termin do złożenia sprzeciwu od wyroku zaocznego. Pozwani zaprzeczyli także, by powód z dniem 1 grudnia 2014 r. wprowadził podwyżkę czynszu do kwoty 25 zł za m<sup>(2)</sup>, w efekcie, czego czynsz najmu wyniósł 1.121 zł. Pozwani wskazali, że fakt, iż powód dokonał zmiany wysokości czynszu oznacza, iż umowa najmu w dniu 1 grudnia 2014 r. obowiązywała, nie zaś, jak twierdzi powód, iż miała zostać rozwiązana. W ocenie pozwanych podwyższenie czynszu umówionego w umowie najmu jest bezskuteczne z tego powodu, że pozwana w momencie zawarcia umowy najmu uściła na rzecz powoda kwotę 33.000 zł. Sąd Rejonowy (...) w P. wyrokiem w sprawie (...)oraz rozpoznający sprawę o zwrot tej kwoty Sąd Okręgowy w P. zakwalifikował tę kwotę, jako skapitalizowany czynsz, gwarantujący pozwanym niezmienną wysokość czynszu w okresie trwania umowy najmu. Oznacza to, że powodowi należy jest maksymalnie czynsz wskazany w treści umowy najmu. Pozwani zakwestionowali jednak dochodzone roszczenia co do wysokości, wskazując, że zajmowany przez nich lokal ma istotne wady, uniemożliwiające normalne użytkowanie lokalu, ze względu na brak właściwej izolacji elewacji budynku w mieszkaniu jest wilgoć i grzyb. Powód uniemożliwia pozwanym korzystanie z domofonu oraz części wspólnych - uniemożliwił dokonanie instalacji telewizji kablowej. Na wezwanie o umożliwienie z korzystania z tych instalacji, nie udzielił żadnej odpowiedzi.

Pozwem z dnia 2 października 2014 r. wniesionym w sprawie o pierwotnej sygn. (...) powód J. M. wniósł o zasądzenie od pozwanych M. i M. W. (1) kwoty 14.775,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot i za okresy wskazane w pozwie. W pozwie powód wskazał, że dochodzi od pozwanych także (jak w sprawie V C 1256/15) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, tym razem za okres od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 30 września 2014 r.

W sprawie w dniu 15 grudnia 2014 r. wydano wyrok zaoczny, zasadzający zgodnie z roszczeniem pozwu.

We wniesionym sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwani, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani podnieśli, że w okresie objętym pozwem płacili czynsz zgodnie z umową najmu z dnia 17 lutego 2011 r. i ocenili, że wypowiedzenie czynszu z dnia 14 grudnia 2011 r. jest bezskuteczne, albowiem uzasadnieniem podwyżki czynszu nie może być planowany lub dokonany remont.

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2016 r. wskazaną sprawę połączono z niniejszą sprawą do łącznego rozpoznania w zakresie prowadzenia postępowania dowodowego z przesłuchania stron oraz zgromadzonych w obu sprawach dokumentów.

Pismem z dnia 12 czerwca 2016 r. powód rozszerzył powództwo o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanych od dnia 1 września 2015 r. do dnia 10 grudnia 2015 r. W piśmie procesowym z dnia 30 czerwca 2016 r. powód wyjaśnił, że dochodzi łącznie zapłaty kwoty 13.213,95 zł za okres od 1 października 2014 r. do dnia 10 grudnia 2015 r.

Wyrokiem z dnia 13 września 2016 r., sygn. akt V C 1256/15, Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie (...) w punkcie 1. zmienił pkt 1 postanowienia z dnia 03.11.2015r. k. 78 w ten sposób, że odrzucił wniosek M. W. (2) z dnia 22.10.2015r., nadany 26.10.2015r. o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego (...) z dnia 15 grudnia 2014 r. oraz odrzucił sprzeciw M. W. (2) z dnia 22.10.2015r., nadany 26.10.2015r. od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego (...) z dnia 15 grudnia 2014r., w punkcie 2. uchylił wyrok zaoczny Sądu Rejonowego (...) z dnia 15 grudnia 2014r. wydany w sprawie (...) wobec pozwanego M. W. (1) i oddalił powództwo, natomiast w punkcie 3 zniósł wzajemnie koszty postępowania. Z kolei w sprawie o sygn. akt V C 1256/15 w punkcie 4 oddalił powództwo, zaś w punkcie 5 kosztami postępowania obciążył powoda i pozostawił ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

***Podstawą powyższego rozstrzygnięcia była następująca ustalenia faktyczne:***

Powód J. M. jest właścicielem budynku nr (...) położonego przy ul. (...) w P. (w tym lokalu nr (...)).

Pozwana M. G. (obecnie W.) jako najemca w dniu 17 lutego 2011 r. zawarła z powodem J. M. jako wynajmującym umowę najmu lokalu powoda położonego w P. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 15 lutego 2011 r. W umowie ustalono miesięczny czynsz w wysokości 427,10 zł wraz z opłatą za wywóz śmieci 22 zł i opłatą za domofon i energię na klatce schodowej 6 zł, czyli łącznie 455,10 zł. W umowie strony określiły, że wskazane opłaty pozwana zobowiązana jest do uiszczania z góry do 1 dnia każdego miesiąca. W § 6 umowy wskazano, że strony ustaliły, że najemca dokona wpłaty 32.000 zł „na fundusz remontowy posesji”, a wpłata ta „nie podlega zwrotowi”.

Pismem z dnia 30 maja 2012 r. pozwana poinformowała powoda, że mieszka w lokalu wraz z mężem – pozwanym M. W. (1). Małżeństwo zostało zawarte w dniu 30 kwietnia 2012 r.

Pismem z dnia 14 grudnia 2011 r. powód wypowiedział pozwanej dotychczasową stawkę czynszu i poinformował pozwaną, iż od dnia 1 kwietnia 2012 r. będzie ona wynosić 640,65 zł, opłata za wywóz śmieci 44 zł, opłata za domofon i energię na klatce schodowej 6 zł, czyli łącznie 690,65 zł.

W dniu 15 maja 2012 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu z dnia 17 lutego 2011 r., podając jako podstawę użytkowanie lokalu przez pozwaną w sposób sprzeczny z umową (demontaż drzwi wejściowych z futryną), zniszczenie podestu klatki schodowej, nie utrzymywanie czystości na klatce schodowej, podnajmowanie lokalu i wezwał pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r.

Pismem z dnia 8 grudnia 2012 r. powód wypowiedział pozwanej dotychczasową stawkę czynszu i poinformował pozwaną, iż od dnia 1 kwietnia 2013 r. będzie ona wynosić 854,20 zł, opłata za wywóz śmieci 44 zł, opłata za domofon i energię na klatce schodowej 6 zł, czyli łącznie 904,20 zł.

Pismami z dnia 18 sierpnia 2014 r. powód wypowiedział pozwanej i pozwanemu M. W. (1) (mężowi pozwanej) dotychczasową stawkę czynszu i oświadczył, że od grudnia 2014 r. opłaty za lokal będą wynosić: czynsz - 1.067,75 zł, opłata za wywóz śmieci 24 zł, opłata za domofon i energię na klatce schodowej 6 zł, czyli razem 1.097,75 zł.

Sąd Rejonowy (...) w P. wyrokiem z dnia 24 lipca 2013 r. oddalił powództwo A. K. i M. W. (2) o zwrot wpłaconej pozwanemu kwoty łącznej kwoty 62 .000 zł (30.000 zł domagała się A. K., a 32.000 zł M. W. (2)). M. W. (2) wpłaciła

pozwanemu wskazaną kwotę przy zawarciu umowy najmu na poczet funduszu remontowego. Wyrokiem z dnia 18 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację powódek.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r. oddalił powództwo J. M. przeciwko M. W. (2), M. W. (1) i małoletniej G. W. o opróżnienie przedmiotowego lokalu. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że powód nie wykazał, aby pozwani w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu czy też używali lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem. Wyrokiem z dnia 18 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację powoda J. M..

Brak też innego wypowiedzenia pozwanym stosunku najmu.

Decyzją z dnia 19 maja 2015 r. pozwanej przyznano dodatek mieszkaniowy w miesięcznej wysokości 338,27 zł na okres od dnia 1 maja 2015 r. do dnia 31 października 2015 r., na pokrycie opłat za zajmowany lokal przy ul. (...) w P..

Decyzją z dnia 20 listopada 2015 r. pozwanej przyznano dodatek mieszkaniowy w miesięcznej wysokości 299,48 zł na okres od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 30 kwietnia 2016 r., na pokrycie opłat za zajmowany lokal.

Pozwani wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) nie wpłacali powodowi comiesięcznych opłat za następujące miesiące:

- 240,65 zł za lipiec 2012 r.
- 290,65 zł za sierpień 2012 r.
- 690,65 zł za wrzesień 2012 r.
- 340,65 zł za październik 2012 r.
- po 331,26 zł za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r.
- 544,81 zł za kwiecień 2013 r.
- po 574,70 zł za maj i czerwiec 2013 r.
- 554,70 zł za lipiec 2013 r.
- po 566,70 zł za okres od sierpnia 2013 r. do października 2013 r.
- po 521,11 zł za okres od listopada 2013 r. do kwietnia 2014 r.
- po 896,20 zł za okres od maja 2013 r. do września 2014 r.

Łącznie wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) pozwani za wskazany okres nie wpłacili powodowi comiesięcznych opłat na kwotę 14.775,57 zł.

Pozwani wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt(...) nie wpłacali także powodowi comiesięcznych opłat za następujące miesiące:

- po 908,20 zł za październik i listopad 2014 r.
- po 1.121,75 zł za okres od grudnia 2014 r. do kwietnia 2015 r.
- po 783,48 zł za okres od maja 2015 r. do sierpnia 2015 r.

Łącznie pozwani wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) za wskazany okres nie wpłacili powodowi comiesięcznych opłat na kwotę 10.559,07 zł.

Pozwani wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) nie wpłacali także powodowi comiesięcznych opłat na następujące miesiące:

- po 783,48 zł za wrzesień i październik 2015 r.

- 822,27 za listopad 2015 r.

- 265,65 zł za 10 pierwsze dni grudnia 2015 r.

Łącznie wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) pozwani za wskazany okres nie wpłacili powodowi comiesięcznych opłat na kwotę 2.654,88 zł.

Pozwani nie uiszcili zatem wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) comiesięcznych opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego za okres od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 10 grudnia 2015 r. łącznej kwoty 27.969,52 zł.

Jednocześnie wg zestawień powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) pozwani dokonali łącznie 1.200 zł wpłat własnych (450, 400, 350 zł) wpłynął też dodatek mieszkaniowy za ten okres łącznie na kwotę 8.829,59 zł (359,39x6+329,50x6+375,09x6+338,27x6 + 299,48 +96,61zł).

Z kolei opłaty naliczane za ten czas przez powoda wg w/w zestawień łącznie wyniosły 37.999,21 zł.

W dniu 15 grudnia 2014 r. wydano w sprawie o sygn. akt (...) wyrok zaoczny zasądający zgodnie z roszczeniem pozwu.

W dniu 26 października 2015 r. pełnomocnik pozwanych złożył wnioski o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od wydanego wyroku zaocznego składając jednocześnie sprzeciw od wydanego wyroku zaocznego.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że pozwana dowiedziała się o wyroku zaocznym dopiero otrzymując zawiadomienie o zajęciu wierzytelności z rachunku bankowego przez komornika.

Tymczasem w złożonym w dniu 29 kwietnia 2015 r. przez pozwaną wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego wskazano, iż zgodnie z wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt (...) pozwana ma zaległości w opłatach na kwotę 14.775,57 zł, co odpowiadało kwocie zadłużenia wynikającej właśnie z treści wyroku zaocznego z dnia 15 grudnia 2014 r.

### ***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Sąd Rejonowy wskazał, że spór ogniskował się wokół kwestii ustalenia wysokości zadłużenia pozwanych wobec powoda z tytułu zajmowania lokalu powoda na podstawie zawartej umowy najmu.

Wprawdzie powód w sprawie podnosił, że wnosi o zasądzenie od pozwanych odszkodowania za „bezumowny najem”, jednakże z zestawień zaległości w opłatach wynika, że powód dochodził od pozwanych faktyczne zaległości czynszowych. Jak już wyżej wskazano, powód pomimo złożenia wypowiedzenia umowy najmu, nadal wypowiadał stawkę czynszu pozwanym.

W sprawie o sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...) w P. wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r. oddalił powództwo J. M. przeciwko M. W. (2), M. W. (1) i małoletniej G. W. o opróżnienie przedmiotowego lokalu. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że powód nie wykazał, aby pozwani w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu czy też używali lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, co było ówczesnie jedyną podstawą przedmiotowego wypowiedzenia. Wyrokiem z dnia 18 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację powoda J. M..

Sąd podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego orzekającego w powyższej sprawie (...), wskazujące na brak podstaw do wypowiedzenia umowy najmu i przyjął je jako własne. Skoro powód nie wypowiedział skutecznie umowy

najmu, to trwała ona nadal i powód nie mógł żądać od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego lokalu, lecz dochodzić zapłaty zaległego czynszu.

Na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 17 października 2010 r. i zgodnie z art. 659 § 1 k.c. powód zobowiązał się oddać pozwanej lokal do korzystania na czas nieoznaczony, a pozwana zobowiązała się płacić powodowi umówiony czynsz wraz z innymi opłatami wskazanymi w umowie.

Powód wykazał, że pozwani nie uiszcili opłat czynszowych za okres od 1 lipca 2012 r. do dnia 10 grudnia 2015 r. w łącznej wysokości 27.969,52 zł. W tym miejscu należy wskazać na ustalenia Sądu Rejonowego (...) w P. orzekającego w sprawie (...). W sprawie tej wyrokiem z dnia 24 lipca 2013 r. Sąd oddalił powództwo A. K. i M. W. (2) o zwrot wpłaconej pozwanemu kwoty łącznej kwoty 62.000 zł (30.000 zł domagała się A. K., a 32.000 zł M. W. (2)) Wyrokiem z dnia 18 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację powódek. W uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego wyraźnie wskazano, że wpłacona przez pozwaną kwota 32.000 zł jest skapitalizowanym częściowo czynszem najmu. Sąd podzielił tamto stanowisko Sądu Okręgowego i przyjął je jako własne, Sąd ocenił, że w sytuacji gdy powód domaga się zapłaty kwoty 27.969,52 zł tytułem zaległości czynszowych, to roszczenie to może i powinien zaspokoić z wpłaconej przez pozwaną kwoty 32.000 zł, uznanej przez Sąd jako jednorazowe skumulowanie obowiązującej stawki czynszowej. Wobec tego w sprawie o pierwotnej sygn. akt V C 1256/15 powództwo podlegało zatem oddaleniu.

W sprawie o pierwotnej sygn. akt (...) Sąd doszedł do przekonania, iż pozwana nie dotrzymała określonego w art. 169 § 1 k.p.c. terminu tygodnia od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. Skoro bowiem pozwana już w dniu 29 kwietnia 2015 r. gdy składała wniosek o dodatek mieszkaniowy mogła zapoznać się z wpisem powoda do wniosku o wysokości zadłużenia wynikającego z konkretnej sygnatury akt sprawy. Pełnomocnik pozwanej dopiero w dniu 26 października 2015 r. złożył wniosek o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od wydanego wyroku zaocznego składając jednocześnie sprzeciw od wydanego wyroku zaocznego. Działanie pełnomocnika pozwanej okazało się zatem spóźnione i Sąd nie mógł uwzględnić wniosku pozwanej o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu i w konsekwencji musiał odrzucić sprzeciw pozwanej do wyroku zaocznego z dnia 15 grudnia 2014 r., zmieniając w ten sposób pkt 1 postanowienia z dnia 3 listopada 2015 r., o czym Sąd orzekł w punkcie I.1. wyroku.

Informacja o orzeczonym wyroku zaocznym nie dotarła jednak do pozwanego (pozwana nie przekazała takiej wiadomości pozwanemu, a przynajmniej ze zgromadzonego materiału dowodowego to nie wynika), nie można zatem ustalić aby pełnomocnik także pozwanego składając wniosek o przywrócenie terminu do złożenia sprzeciwu od wydanego wyroku zaocznego i składając sprzeciw od wydanego wyroku zaocznego nie zachował terminu określonego w art. 169 § 1 k.p.c., należało zatem uchylić wyrok zaoczny z dnia 15 grudnia 2014r. wydany wobec pozwanego i powództwo oddalić, o czym Sąd rejonowy orzekł w punkcie I.2. wyroku.

Reasumując, uwzględniając skumulowaną wpłatę przez pozwaną kwoty 32.000 zł i zaliczając ją na poczet dalszych stawek czynszowych, zgodnie z rozważaniami Sądu w sprawie (...) SR (...) w P., (które to Sąd orzekający w całości podziela, bowiem brak było podstaw, aby w niniejszym procesie przyjąć odmienną wykładnię przedmiotowego rozstrzygnięcia wraz z jego uzasadnieniem (k. 55-77), doliczając do tego zaliczone na poczet czynszu dodatki mieszkaniowe jakie pozwani otrzymywali za okres obowiązywania umowy (359,39x6+329,50x6+375,09x6+338,27x6 + 299,48 +96,61zł) oraz wpłaty własne pozwanych (450 +400+350) – wszystko to wskazane w rozliczeniach powoda k. 7, 168-169 niniejszych akt oraz 9-10 akt (...) (łącznie 42.029,59 zł) oraz biorąc pod uwagę wysokość opłat związanych z najmem mieszkania żądanych przez powoda za łączny okres objęty niniejszymi sprawami (tj. od 1 lipca 2012 do 10 grudnia 2015r.) nawet w wysokości ustalonej przez powoda po wypowiedzeniach stawek w toku okresu najmu (690,65x9+904,20x3+884,20+896,20x14+908,20x2+ (...),75x12+362,26 – łącznie 37.999,11 zł) przyjąć należy, że po stronie pozwanych pozostaje nadpłata.

Mając na uwadze powyższe rozważania, w tym co do zasadności roszczenia powoda w sytuacji wpłacenia przez pozwaną kwoty 32.000 zł, Sąd w sprawie o pierwotnej sygn. V C 1256/15 oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 100 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Z uwagi na to, że powód wygrał proces w połowie – w stosunku do pozwanej, a w połowie przegrał –

w stosunku do pozwanego, to zasadne było w sprawie (...) orzeczenie o wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania, w sytuacji gdy pozwaną i pozwanego reprezentował ten sam pełnomocnik procesowy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Z uwagi na to, że powód wygrał proces w całości to zasadnym było obciążenie powoda kosztami postępowania. Szczegółowe rozliczenie kosztów Sąd pozostawił Referendarzowi Sądowemu, w oparciu o przepis art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Powyższy wyrok w zakresie punktu 2, 3, 4 i 5 zaskarżył apelacją powód, wnosząc o jego zmianę i zasądzenie zadośćuczynienia w wysokości wskazanej w obu pozwach oraz w piśmie procesowym z dnia 30 czerwca 2016 r. Powód zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie powagi rzeczy osądzonej i nieuwzględnienie ustaleń poczynionych w zakończonej prawomocnie sprawie (...) przed Sądem Rejonowym (...) w P. oraz (...) przed Sądem Okręgowym w P.. W ocenie skarżącego Sąd pierwszej instancji błędnie zaliczył na poczet zaległości czynszowych pozwanych wpłatę, którą pozwana M. W. (2) uiściła jako należność na fundusz remontowy. Ponadto powód zwrócił uwagę, że skoro nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, to wysokość jego roszczenia wyznaczają wprowadzone podwyżki czynszu, a nie odszkodowanie za bezumowne korzystanie lokalu. Zatem zdaniem powoda przy ustalaniu wysokości dochodzonego roszczenia nie doszło ponownie do bezpodstawnego wzbogacenia po jego stronie. Poza tym skarżący zarzucił błędne ustalenie, że pozwany M. W. (1) nie otrzymał informacji o wyroku zaocznym, podnosząc przy tym brak podstaw do uchylenia wyroku zaocznego w sprawie (...) z dnia 15 grudnia 2014 r. wobec M. W. (1) i oddalenie powództwa przeciwko temu pozwanemu.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Rejonowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje jako własne. Jednakże w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji dokonał błędnej oceny prawnej, aczkolwiek wydany wyrok ostatecznie odpowiadał prawu.

W pierwszej kolejności wymaga przedstawienia ocena zasadności uchylenia wyroku zaocznego wydanego w dniu 15 grudnia 2014 r. w sprawie (...) wobec pozwanego M. W. (1). Stosownie do treści art. 343 k.p.c. wyroki zaoczne doręcza się z urzędu obu stronom z pouczeniem o przysługujących im środkach zaskarżenia. Pozwanego poucza się także o treści art. 344 § 2 zdanie drugie. Z kolei w myśl art. 344 § 1 k.p.c. pozwany, przeciwko któremu zapadł wyrok zaoczny, może złożyć sprzeciw w ciągu dwóch tygodni od doręczenia mu wyroku. Skoro zatem warunkiem ustawowym zaskarżenia wyroku zaocznego sprzeciwem jest „doręczenie” wyroku pozwanemu, brak skutecznego doręczenia sprawia, że wyrok nie staje się prawomocny. To, że pozwany dowiedział się o treści wyroku zaocznego, nie sanuje niedopełnienia wynikającego z ustawy obowiązku sądu skutecznego doręczenia pozwanemu wyroku zaocznego wraz pouczeniem o przysługującym mu prawie wniesienia sprzeciwu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2007 r., II CNP 166/07). Tymczasem jak wynika z treści uzasadnienia postanowienia Sądu pierwszej instancji wydanego w niniejszej sprawie w dniu 3 listopada 2015 r., odpis wyroku zaocznego nie został skutecznie doręczony M. W. (1), a to wobec ustalenia faktu, że w momencie doręczenia korespondencji zawierającej odpis tego wyroku pozwany nie zamieszkiwał pod adresem, na który przesyłka ta została skierowana. Zatem korespondencja ta nie mogła zostać uznana za skutecznie doręczoną w trybie art. 139 § 1 k.p.c., który reguluje doręczenie zastępcze w przypadku niemożności doręczenia pism w sposób określony w art. 131 i nast. k.p.c. Doręczenie to oparte jest na domniemaniu, że pismo sądowe dotarło do rąk adresata i że w ten sposób doręczenie zostało dokonane prawidłowo. Wymaga przy tym podkreślenia, że podstawowym warunkiem skuteczności doręczenia w trybie art. 139 § 1 k.p.c. jest to, by adresat rzeczywiście mieszkał pod wskazanym adresem (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 8 marca 2005 r., V CZ 6/05; z 18 marca 2009 r., IV CNP 87/08; z 12 stycznia 2016 r., II UZ 38/15). Wobec powyższego należy stwierdzić, że sprawa przeciwko M. W. (1) prawidłowo została poddana pod ponowny osąd. Nie ma przy tym znaczenia, kiedy pozwany faktycznie dowiedział się o treści zapadłego przeciwko niemu wyroku zaocznego, skoro w

świecie art. 344 § 1 k.p.c. warunkiem rozpoczęcia biegu terminu do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego jest skuteczne doręczenie odpisu tego wyroku, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Trzeba także zauważyć, że za złożony w terminie należy uznać również sprzeciw wniesiony przez pozwanego przed upływem tego terminu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1995 r., III CZP 173/95). W tym stanie rzeczy zarzuty sformułowane przez skarżącego w tym zakresie należało uznać za nieuzasadnione.

Na marginesie należy wskazać, że wobec niezaskarżenia punktu 1 wyroku z dnia 13 września 2016 r. ( odrzucenie wniosku o przywrócenie terminu i sprzeciwu od wyroku zaocznego M. W. (2) nie było podstaw do ingerencji przez Sąd Odwoławczy w treść zawartego w nim rozstrzygnięcia, wszak zgodnie z dyspozycją art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Wobec powyższego nie było podstaw do poddania ocenie prawidłowości rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1, które wobec niezaskarżenia uprawomocniło się.

Przechodząc do oceny prawidłowości rozstrzygnięcia uchylającego wyrok zaoczny wobec M. W. (1) i oddalającego powództwo przeciwko niemu w pierwotnej sprawie (...) oraz rozstrzygnięcia oddalającego powództwo przeciwko pozwanym w pierwotnej sprawie V C 1256/15, należy wskazać na treść art. 321 § 1 k.p.c., który stanowi, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności, oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony. Sąd nie może zasądzać czego innego od tego, czego żądał powód (aliud), więcej niż żądał powód (super), ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Innymi słowy, sąd nie może dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony określonej przez powoda (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 maja 2016 r., I ACa 1356/15). Zasądzenie więc sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa, lecz z uwzględnieniem innej podstawy faktycznej niż określona w pozwie przez powoda, stanowi orzeczenie ponad żądanie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 344/07). Oparcie wówczas wyroku na podstawie faktycznej niepowołanej przez powoda jest orzeczeniem ponad żądanie w rozumieniu art. 321 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CSK 556/04, OSNC 2006/2/38). Nawet orzeczenie na podstawie przeprowadzonych z urzędu dowodów na okoliczności, które nie wchodziły w zakres określonej podstawy faktycznej żądania powoda, skutkuje naruszeniem art. 321 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., V CSK 169/09). Zastosowanie innej od wskazanej przez powoda podstawy prawnej uwzględnienia powództwa nie jest naruszeniem art. 321 k.p.c., ale tylko wówczas, gdy wskazywana przez powoda podstawa faktyczna żądania mogła być kwalifikowana według różnych materialnoprawnych podstaw (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 528/14). Innymi słowy, chodzi więc o istniejącą zbieżność stanu faktycznego ustalonego w rozpoznawanej sprawie z możliwością skorzystania z różnych roszczeń i wówczas tylko uwzględnienie roszczenia na innej podstawie niż wskazana przez powoda nie stanowi naruszenia art. 321 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 64/10).

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy należy stwierdzić, że nakreślona przez powoda podstawa faktyczna powództwa nie pozwalała na jego uwzględnienie, albowiem powód domagał się odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, podczas gdy z ustaleń faktycznych, leżących u podstaw prawomocnego wyroku oddalającego powództwo o eksmisję przeciwko M. i M. W. (1), wynika jednoznacznie bezskuteczność wypowiedzenia umowy najmu zawartej pomiędzy stronami. Należy przy tym wskazać, iż powyższe ustalenia były wiążące dla Sądu w niniejszym postępowaniu, w konsekwencji czego należało przyjąć, że pomiędzy stronami w okresie wskazywanym jako okres zajmowania lokalu istniał stosunek najmu, co też zostało prawidłowo ustalone przez Sąd pierwszej instancji. Jednakże wymaga podkreślenia, że w niniejszym postępowaniu nie było podstaw do poddania pod osąd roszczeń wynikających ze stosunku najmu, wszak powód aż do zamknięcia rozprawy domagał się zasądzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, a nie można pomijać, że podstawa faktyczna obu roszczeń jest zgoła odmienna. Mianowicie w przypadku roszczenia z tytułu czynszu najmu podstawą jest zobowiązanie wynikające z umowy najmu, natomiast w przypadku odszkodowania za bezumowne korzystanie podstawą jest korzystanie bez jakiegokolwiek tytułu prawnego z rzeczy. Skoro zatem powód opierał swoje żądanie na okoliczności korzystania przez pozwanych z jego lokalu bez tytułu prawnego po wypowiedzeniu umowy najmu, to zgłoszone roszczenie mogłoby



zostać uwzględnione jedynie wówczas, gdyby została wykazana ta okoliczność. Natomiast uwzględnienie roszczenia powoda w oparciu o zobowiązanie wynikające z umowy najmu zawartej pomiędzy stronami stanowiłoby wykroczenie poza granice żądania, gdyż powód nie zgłosił takiej podstawy faktycznej swojego roszczenia. Natomiast zgłoszenie takiej podstawy faktycznej dopiero w apelacji nie mogło odnieść zamierzonego skutku. Trzeba bowiem wyjaśnić, że zmiana podstawy faktycznej dochodzonych pierwotnie roszczeń stanowi zmianę powództwa, która zgodnie z treścią art. 383 k.p.c. jest niedopuszczalna na etapie postępowania apelacyjnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 września 2015 r., I ACa 369/15; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 listopada 2014 r., I ACa 703/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 listopada 2015 r.; I ACa 338/15).

W tym stanie rzeczy poza przedmiotem rozpoznania Sądu Odwoławczego pozostawała kwestia zasadności roszczenia zapłaty czynszu na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy stronami, którą to podstawę faktyczną powód powołał dopiero w apelacji. Wobec powyższego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawała ocena zasadności zarzutu błędnego zaliczenia na poczet czynszu kwoty wpłaconej przez pozwaną M. W. (2) pierwotnie na fundusz remontowy, aczkolwiek na marginesie należy zauważyć, że w świetle treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego z dnia 18 marca 2014 r., sygn. akt (...), jedynie część wpłaconej przez pozwaną kwoty 32 000 zł stanowiła zwaloryzowany czynsz, natomiast w pozostałym zakresie stanowiła ekwiwalent za umożliwienie pozwanej wpływania na wyposażenie lokalu. Niemniej jednak pomimo błędnego uzasadnienia, zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

Jarosław Grobelny	Paweł Soliński	Ewa Fras-Przychodni
-------------------	----------------	---------------------