

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu umorzył postępowanie w zakresie kwoty 6.648,18 złotych, zasądził od pozwanego A. W. na rzecz Gminy M. Z. kwotę 5.516,27 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2013 roku do dnia zapłaty, a także orzekł o kosztach procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa.

Skarżący podniósł, że lokal będący przedmiotem niniejszego postępowania zajmował wbrew swojej woli, od 40 lat domagając się jego zamiany. Od 1995 roku zaś żąda obniżenia czynszu. Zdaniem skarżącego uzyskany przez powoda przeciwko niemu wyrok w sprawie I C 43/2000 oparty został na niezgodnych z prawdą faktach. Pozwanemu przysługuje bowiem 50 % zniżka wysokości czynszu, a żądanie powoda, uwzględnione w opisanym wyroku opiewało na pełną kwotę. Ponadto, zdaniem pozwanego należy się jemu zwrot nakładów na zajmowany lokal z tytułu przeprowadzonego w nim remontu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego. Prawidłowo ustalony stan faktyczny Sąd odwoławczy przyjmuje za własny.

Fakt nieregularnego dokonywania opłat za zajmowanego mieszkanie przez pozwanego oraz wysokość istniejącego z tego tytułu zadłużenia były w niniejszej sprawie niesporne.

Apelujący kwestionuje w istocie nieuwzględnienie przez Sąd I instancji zgłoszonego zarzutu potrącenia wierzytelności dochodzonej przez powoda z wierzytelnością pozwanego wynikającą z poniesionych przez niego kosztów remontu zajmowanej nieruchomości oraz wynikającą z zasądzonej w sprawie o sygn. akt I C 43/2000 kwoty należności czynszowych ponad 50 % zniżkę przysługującą pozwanemu, a która nie została uwzględniona w tamtym postępowaniu (w niniejszej sprawie powód uwzględnił tę zniżkę, co doprowadziło do częściowego cofnięcia pozwu i umorzenia postępowania w tym zakresie).

Ustosunkowując się do tak sformułowanych zarzutów wyrazić należy przekonanie, iż są one w całości bezzasadne. Przede wszystkim powód nie sprecyzował kwoty zgłoszonej do potrącenia. Poza tym jego oczekiwania, które legły u podstaw twierdzeń o istnieniu podstaw do dokonania potrącenia były całkowicie nieuprawnione.

Jeśli chodzi o poniesione przez pozwanego koszty remontu to wskazać trzeba, że zgodnie z przepisem art. 6 d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. 2014 r. poz. 150) najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Pozwany nigdy nie uzyskał oficjalnej zgody na wykonanie prac remontowych, czego zresztą nawet sam nie kwestionował w niniejszym postępowaniu. Stąd też słusznie Sąd Rejonowy uznał, że powód przeprowadził prace remontowe budynku na własne ryzyko i swój koszt. Ponadto, skarżący nie wykazał w jakiej wysokości poniósł ewentualne koszty z tego tytułu. Samo oświadczenie pozwanego, że odpowiadają one aktualnym cenom zakupu materiałów zużytych w tym celu jest gołosłowne i niewystarczające do udowodnienia ich wysokości. Skarżący dla wykazania tych faktów powinien przedłożyć choćby dowody zakupu materiałów uprawdopodobniające wysokość wydatków w tym zakresie, czego jednakże nie uczynił.

Co zaś tyczy się drugiego z zarzutów apelacji, a dotyczącego niesłusznie zdaniem skarżącego zasądzonej części należności czynszowej w orzeczeniu kończącym sprawę o sygn. akt I C 43/2000 wyjaśnić należy, że kwestia ta wykracza poza kognicję Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Nie podejmując się w tym miejscu oceny, czy Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w sprawie o sygn. akt I C 43/2000 zasadnie domagało się zapłaty zaległego czynszu w pełnej wysokości, nieuwzględniającej 50 % zniżki ze względu na parametry lokalu, podkreślić trzeba, że postępowanie to zostało już prawomocnie zakończone i żadna z jego stron nie może kwestionować w chwili obecnej zapadłego w nim rozstrzygnięcia. Pozwany nie zgadzając się z wysokością roszczenia w tamtej sprawie miał możliwość postawienia tego zarzutu w uprzednim postępowaniu i zwalczać niekorzystne dla niego orzeczenie za pomocą wszystkich dostępnych środków procesowych. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie I C 43/2000 pozwany utracił możliwość powoływania się na okoliczności, które były lub mogły być powołane w zakończonym już postępowaniu. Przyjęcie odmiennego zapatrywania godziłoby w fundamentalną zasadę prawomocności orzeczeń i naruszałoby zaufanie obywateli do Państwa. Z tych względów skarżący nie może przedstawiać do potrącenia w aktualnym postępowaniu należności, która została zasądzona w innej sprawie.

Bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powoda w niniejszej sprawie pozostaje także okoliczność, iż pozwany od dawna domagał się obniżenia stawki czynszu. Brak skuteczności tych starań w okresie wcześniejszym nie może wpływać na ocenę prawomocnego orzeczenia, które zapadło w poprzedniej sprawie. Jak już podkreślono, wysokość świadczenia za lokal w okresie objętym żądaniem pozwu została obniżona i zaskarżone rozstrzygnięcie uwzględnia tę okoliczność.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 6 pkt 4 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U.2013.490 j.t.) stosownie do wyniku postępowania. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyła się kwota 900 złotych kosztów zastępstwa procesowego.