

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 marca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od I. D. na rzecz J. B. (1) kwotę 1 552,44 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi jak pod lit. od a) do l) wyroku, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, odstąpił od obciążenia pozwanej kosztami procesu oraz orzekł o kosztach pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że I. D. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 73,79 m². Lokal stanowi przedmiot współwłasności powoda J. B. (2). Pismem z dnia 24 sierpnia 1983 roku ustalono, iż wysokość stawki czynszu za najem przedmiotowego lokalu od dnia 1 października 1983 roku wynosić będzie 974 złote (13,20 zł x 73,79 m²), zaś wysokość opłat związanych z wyposażeniem i eksploatacją lokalu pozostają bez zmian i wynoszą 406 zł za centralne ogrzewanie oraz 148 zł za dostarczaną ciepłą wodę. Opłaty za lokal od dnia 1 stycznia 2008 roku wynosiły łącznie 736,68 zł, w tym czynsz – 553,43 zł, centralne ogrzewanie – 134,15 zł, ciepła woda – 29,26 zł, zmiana wody i ścieki – 16,80 zł, wywóz nieczystości – 3,04 zł. Opłaty za lokal od dnia 1 stycznia 2009 roku wynosiły łącznie 1068,73 zł, w tym czynsz – 885,48 zł, centralne ogrzewanie – 134,15 zł, ciepła woda – 29,26 zł, zmiana wody i ścieki – 16,80 zł, wywóz nieczystości – 3,04 zł. Od dnia 1 stycznia 2010 roku wysokość czynszu wynosiła 1033,06 zł. Kwota ta do 1.07.2010 roku obejmowała również opłatę za centralne ogrzewanie.

Do grudnia 2009 roku I. D. dokonywała regularnych opłat z tytułu czynszu oraz dostarczonych mediów do lokalu. Z powodu trudnej sytuacji finansowej pozwana od stycznia 2010 roku zaprzestała uiszczania całych należności za lokal. Od stycznia 2010 roku pozwana wpłacała na rzecz powoda część należności w kwocie po 800 złotych w każdym miesiącu. Wpłaty te powód zaliczał na poczet miesiąca, w którym dokonano wpłaty. Pismem z dnia 25 marca 2011 roku strona powodowa wezwała pozwaną do uiszczenia zaległości z tytułu czynszu i opłat za wynajem lokalu w wysokości 8.719,86 zł, wyznaczając jej na to dodatkowy miesięczny termin pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Na powyższe zaległości, według powoda, złożyły się następujące kwoty zaległości: 1.227,68 zł za miesiąc październik 2010 roku, kwoty po 1.496,06 zł za miesiące listopad, grudzień 2010 roku oraz kwoty po 1.500,02 zł za miesiące styczeń, luty i marzec 2011 roku.

Pismem z dnia 9 maja 2011 roku wynajmujący wypowiedział pozwanej umowę najmu z uwagi na istniejące zaległości ze skutkiem na dzień 31 maja 2011 roku. W wypowiedzeniu wskazano, iż następuje ono z powodu zadłużenia z tytułu najmu lokalu mieszkalnego na łączną kwotę 9.419,88 zł odpowiadającemu opłatom czynszowym i eksploatacyjnym za okres przekraczający 3 miesiące oraz nieuregulowania zaległości pomimo wyznaczenia w piśmie z dnia 25 marca 2011 roku dodatkowego miesięcznego terminu na spłatę zadłużenia. Pozwana nie opuściła przedmiotowego lokalu do chwili obecnej. Zarządca nieruchomości przy ul. (...) E. L. dwukrotnie rozmawiała z I. D. o zamianie lokalu na mniejszy. Przy pierwszym spotkaniu pozwana informowała o swojej sytuacji materialnej, podczas drugiego spotkania kategorycznie odmówiła zamiany lokalu na mniejszy. Nie zostały przedstawione pozwanej żadne propozycje lokali do wynajmu ponieważ sobie tego nie życzyła.

Pozwana zajmuje lokal mieszkalny sama. Ma 80 lat i jedynym jej źródłem utrzymania jest emerytura w wysokości 1.270 złotych. Obecnie w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) znajduje się w budynku frontowym – 11 lokali, zaś w użytkowych w oficynach – 33 lokale. W 2007 roku w budynku frontowym kamienicy znajdowało się 17 lokali mieszkalnych oraz w budynkach oficyn – 26 lokali użytkowych.

Pozwem z dnia 22 listopada 2012 roku J. B. (2) wniósł o nakazanie I. D. opuszczenie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi rzeczami oraz wydania przedmiotowego lokalu, powołując się na wypowiedzenie umowy najmu z uwagi na istniejące zaległości czynszowe. Wyrokiem z dnia 25 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w pkt 1 nakazał I. D. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...); w pkt 2 ustalił, że I. D. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego; Na skutek apelacji pozwanej Sąd Okręgowy oddalił żądanie eksmisji.

Sąd Okręgowy uznał, że powód wypowiedzając umowę najmu nie zachował jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.poz 150). Nadto zdaniem Sądu Okręgowego pozwana mogła skutecznie powołać się na zarzut naruszenia przez powoda art. 5 k.c. Sąd Okręgowy wskazał że powód podwyższając czynsz pozwanej z kwoty 553,43 zł stawki obowiązującej w 2008 r. z dniem 1 stycznia 2009 r. do kwoty 885,48 zł, a od dnia 1 lipca 2010r. do kwoty 1033,06 zł wykorzystał niekorzystne położenie pozwanej, która ze względu na wiek jest osobą mniej zaradną życiowo, ponadto po śmierci syna w 2009 r. stała się osobą samotną, nie mającą oparcia w najbliższych, która nie potrafiła się przeciwstawić działaniom pozwanego. Pozwany wykorzystał tę okoliczność i podwyższył opłatę czynszu od 1 stycznia 2009r. o prawie 60 % względem 2008 r. Następna podwyżka w kolejnym roku również była znacząca bowiem wynosiła ponad 20%. względem 2009 r. Zgodnie z art. 8 a ust. 4e ustawy o ochronie praw lokatorów uważa się za uzasadnioną podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Przepis ten wskazuje jakie granice podwyżek są uzasadnione. Sąd Okręgowy uznał, że podwyżki dokonane przez powoda, wielokrotnie przewyższyły wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, które to wskaźniki w tamtym okresie nie przekraczały 3,5%. Powód dokonując wypowiedzenia wysokości czynszu powódce nie uwzględnił tej regulacji prawnej. Sąd Okręgowy ocenił, że takie znaczące podwyżki świadczą o tym, że powód w bardzo krótkim czasie chciał się pozbyć lokatorów o niewielkich dochodach takich jak emeryci i renciści. Takie postępowanie powoda doprowadziło do rażąco wygórowanego czynszu i nakierowane było na szybkie eksmitowanie pozwanej, co jest działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego. Ponadto działania pozwanego związane z niezachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, o którym mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, są sprzeczne z prawem, nakierowane na jak najszybsze uzyskanie opróżnionego lokalu i nie mogą korzystać z ochrony prawnej.

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo powoda o eksmisję pozwanej. Miesięczna stawka czynszu jaki powód mógłby uzyskać za wynajęcie lokalu zajmowanego przez pozwaną na wolnym rynku w 2012 roku wynosi 14 zł za metr kwadratowy czyli 1033 zł miesięcznie. Nadto korzystanie z lokalu pociąga za sobą : opłaty za centralne ogrzewanie – 249,59 zł, ciepłą wodą – 30,61 zł, zimną wodą i ścieki – 41,88 zł, domofon – 18,45 zł, wywóz nieczystości – 35,40 zł. Pozwana w 2012 roku uiszczala co miesiąc kwotę 800 zł. Pozwana nie chce zamienić mieszkania na mniejsze gdyż nie mogłaby przenieść swoich mebli i dobytku do mniejszego lokalu. Nadto lokal jest na parterze co jest dla pozwanej korzystne z uwagi na jej wiek. (zeznania pozwanej)

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo jest częściowo zasadne. W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że powód oparł swoje roszczenie na dwóch alternatywnych podstawach faktycznych i prawnych. Wskazał, że wnosi o zasądzenie kwoty 5 266,42 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, a na wypadek gdyby Sąd uznał, że strony wiąże stosunek najmu powód wnosił o zasądzenie tej kwoty tytułem czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Przyjmując ustalenia poczynione w sprawie I C 1366/12 i III Ca 193/14 Sąd orzekający w niniejszej sprawie uznał, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane pismem z dnia 9 maja 2011 roku było nieskuteczne gdyż naruszało art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2014.poz 150). Nie zawierało bowiem 30 dniowego terminu wypowiedzenia.

Z wypowiedzenia umowy najmu wnika, że opatrzone jest ono datą 09.05.2011 r. i jest ono dokonane z dniem 31 maja 2011 r. i z tą datą pozwana winna przekazać protokolarnie lokal administratorowi nieruchomości. Powód wypowiedzając umowę najmu nie zachował zatem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Z tych też względów w sprawie III Ca 193/14 Sąd oddalił żądanie eksmisji. Skutkiem takiego ustalenia jest przyjęcie, że strony wiąże nadal umowa najmu lokalu. Zatem Sąd rozpoznawał żądanie zasądzenia kwoty 5 266,42 zł tytułem czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

Stosunek łączący strony jest regulowany przez art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Nadto do umowy stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd rozpoznając sprawę uznał, że wypowiedzenia stawki czynszu dokonane w styczniu 2009 roku i styczniu 2010 roku były sprzeczne z przepisami ustawy i zasadami współzycia społecznego. Podobnej interpretacji tych wypowiedzeń dokonał Sąd Okręgowy w sprawie III Ca 193/14.

Wskazać trzeba, że powód podwyższył czynsz pozwanej z kwoty 553,43 zł stawki obowiązującej w 2008 r. z dniem 1 stycznia 2009 r. do kwoty 885,48 zł czyli o 60%. Podwyżka ta w danej sprawie jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Tak drastyczne podwyższanie czynszu osobie starszej, samotnej, z niską emeryturą, bez pomocy rodziny nie może być prawnie akceptowane.

Następna podwyżka w kolejnym roku również była znacząca bowiem wynosiła ponad 20%. względem 2009 r. Zgodnie z art. 8 a ust. 4e ustawy o ochronie praw lokatorów uważa się za uzasadnioną podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Przepis ten wskazuje jakie granice podwyżek są uzasadnione. Jak wskazał Sąd Okręgowy na takie miano nie zasługują podwyżki dokonane przez powoda, które wielokrotnie przewyższają wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, które to wskaźniki w tamtym okresie nie przekraczały 3,5%. Powód dokonując wypowiedzenia wysokości czynszu powódce nie uwzględnił tej regulacji prawnej. To, że pozwana nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia zakwestionowania podwyżki czynszu i nie wystąpiła do Sądu z pozwem o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna, nie może być podstawą do odmowy pozwanej ochrony wynikającej z art. 5 k.c.

Prawo nie może chronić właścicieli dokonujących drastycznych podwyżek czynszów tylko w tym celu by dokonać eksmisji lokatorów. A podwyżka z kwoty 553,43 zł do kwoty 885,48 zł była podwyżką drastyczną.

Wskazać trzeba, że wprawdzie ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu w sprawie III Ca 193/14 nie są wiążące dla Sądu rozpoznającego daną sprawę, jednak uwzględnić też trzeba że nie jest właściwa sytuacja, w której analogiczne stany faktyczne zostają odmiennie ocenione przez różne sądy. Stąd też Sąd Rejonowy podzielił stanowisko przedstawione przez Sąd Okręgowy, iż podwyżka czynszu do kwoty 885,48 zł czyli do 60% naruszała zasady współzycia społecznego. Naruszała zasadę równości stron stosunku najmu, stanowiła nadużycie pozycji właściciela który dążąc do eksmisji pozwanej zmieniał czynsz w sposób uniemożliwiający pozwanej regulowanie należności. Naruszała prawo do mieszkania realizujące uprawnienie do godnego życia i niezbędnego minimum egzystencji. Wskazać też należy, że tak znaczna podwyżka czynszu nie była uzasadniona sytuacją ekonomiczną właściciela. Lokale w nieruchomości są bowiem wynajmowane a znaczna część tych lokali jest lokalami użytkowymi. Zatem właściciel czerpie uzasadnione zyski z wynajmu tych lokali. Pozwana natomiast mieszka w tym lokalu od 30 lat i aż do 2009 roku płaciła regularnie czynsz i inne opłaty. Podwyżka dokonana w 2009 roku była tak znaczna, że pozwana przy swoich dochodach nie mogła płacić kwoty żądanej przez właściciela natomiast nadal płaciła kwotę 800 zł. Ocena sytuacji obu stron stosunku najmu prowadzi do wniosku, że podwyżki dokonane przez powoda były nadużyciem praw właścicielskich.

Wskazać w tym miejscu trzeba na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 2 października 2002 r. (K 48/01) w którym wskazano, że kształtowanie stawek czynszu ma służyć z jednej strony realizacji uprawnień właściciela z drugiej zaś uwzględnić prawa lokatorów i wartości te powinny pozostawać w równowadze. Trybunał podkreślił równocześnie, że czynsz wolny nie może być czynszem dowolnym oraz wskazał jako jego oczywiste wyznaczniki przepisy art. 5 ,58 § 2, 388 k.c.

Uwzględniając powyższe okoliczności Sąd uznał, że wypowiedzenie stawki czynszu dokonane aneksem z dnia 29.09.2008 roku (k.32 akt I C 1366/12) było niezgodne z zasadami współzycia społecznego (art.58 par.2 k.c.) a jako takie było nieważne.

Sąd uznał zatem, że pozwaną w 2012 roku obowiązywała stawka czynszu określona w 2008 roku czyli 553,43 zł. Nadto pozwana obowiązana była opłacać opłaty dodatkowe : za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę , zimną wodę i ścieki , domofon, wywóz nieczystości. Stanowiły one łącznie kwotę 375,94 zł. Zatem łącznie pozwana powinna płacić kwotę 929,37 zł miesięcznie.

Pozwana płaciła regularnie kwotę 800 zł miesięcznie. Pozwana wskazała, że płaciła na poczet miesiąca, w którym dokonywała wpłat. Jak wynika z pozwu w ten sam sposób powód zaliczał wpłaty pozwanej. W pozwie wskazano, że powód zaliczał comiesięczne wpłaty pozwanej na poczet miesiąca, w którym je dokonano co potwierdza tabela załączona do pozwu. Tym samym Sąd uznał że wpłaty te należy zaliczyć na poszczególne miesiące. Wobec powyższego pozwana jest zobowiązana do zapłaty różnicy między kwotą należną - 929,37 zł a kwotą uiszczaną - 800 zł. Tym samym pozwana jest obowiązana zapłacić 129,37 zł miesięcznie za okres objęty żądaniem pozwu.

Łącznie należność pozwanej za okres od stycznia do grudnia 2012 roku wyniosła 1552,44 zł (129,37 zł x 12 mc). Odsetki Sąd zasądził od dnia 11-go każdego miesiąca uwzględniając art.669 par.2 k.c.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Na podstawie art.102 kpc Sąd odstąpił od obciążenia pozwanej kosztami procesu strony przeciwnej.

Powyższe rozstrzygnięcie w części oddalającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu zaskarżył apelacją powód, zarzucając mu naruszenie:

- art. 321 k.p.c. poprzez wyjście poza granice związania pozwem polegające na przyjęciu przez Sąd, iż powód oparł swoje roszczenie na dwóch alternatywnych podstawach w sytuacji gdy powód wytoczył powództwo ewentualne tj. wniósł o zasądzenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu jako roszczenie główne i ewentualnie w przypadku uznania go za niezasadne o zasądzenie czynszu, co stanowiło nieuprawnioną ingerencję Sądu w zakres żądań powoda;

- art. 316 k.p.c. poprzez wydanie wyroku z pominięciem rodzaju zgłoszonego przez stronę żądania aktualnego na dzień zamknięcia rozprawy poprzez uznanie, iż roszczenie powoda było alternatywne w sytuacji, gdy powód zgłosił i popierał roszczenia ewentualne;

- art. 325 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sprzeczność sentencji wyroku z jego uzasadnieniem polegającą na przedstawieniu argumentacji w zakresie żądania ewentualnego tj. czynszu w sytuacji, gdy z treści sentencji wyroku wynika wprost, iż Sąd orzekł co do żądania głównego pozwu, tj. odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz świadczył o tym kierunek prowadzonego postępowania dowodowego;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy faktycznej wyroku w jego uzasadnieniu poprzez nieodniesienie się do zasadności żądania głównego pozwu, tj. odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz niewskazanie przyczyn, dla których Sąd nie oparł rozstrzygnięcia na opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty oraz opinii uzupełniającej i nie uwzględnił, iż kwota określona w żądaniu pozwu odpowiada wartości rynkowej czynszu możliwego do uzyskania za lokal tego rodzaju ustalonej przez biegłego;

- art 235 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie z naruszeniem zasady bezpośredniości, że pozwana jest osobą samotną i pozbawioną pomocy osób bliskich w sytuacji gdy okoliczności te nie były w ogóle podnoszone przez żadną ze stron i nie stanowiły przedmiotu postępowania dowodowego w niniejszym postępowaniu, a jednocześnie są niezgodne z rzeczywistością ponieważ pozwana ma syna oraz wnuki, z którymi utrzymuje bliski kontakt, co skutkowało błędnym ustaleniem przez Sąd, iż pozwanej przysługiwała ochrona prawna z art. 5 k.c..

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dowolne sformułowanie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, a mianowicie, że świadczenie dochodzone przez powoda przewyższa 3% wartości odtworzeniowej lokalu i pominięcie opinii biegłego w tym zakresie;

b) dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części w postaci opinii biegłego i opinii uzupełniającej, z której wyraźnie wynika, iż określona w pozwie wartość comiesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu odpowiada wartości rynkowej czynszu za przedmiotowy lokal;

c) przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i dowolne przyjęcie, że pozwana jest osobą samotną i pozbawioną pomocy osób bliskich w sytuacji gdy okoliczności te nie były w ogóle podnoszone przez żadną ze stron i nie stanowiły przedmiotu postępowania dowodowego w niniejszym postępowaniu, a jednocześnie są niezgodne z rzeczywistością ponieważ pozwana ma syna oraz wnuki, z którymi utrzymuje bliski kontakt;

d) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu przez Sąd, iż: powód wykorzystał okoliczność, iż pozwana jest rzekomo osobą samotną i podwyższył opłatę czynszu od 1 stycznia 2009 r. o prawie 60 % względem 2008 r. i wyprowadzenie z tego faktu błędnych wniosków iż powód działał z naruszeniem zasad współżycia społecznego w sytuacji gdy podwyżka była zgodna z prawem i uzasadniona w świetle art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zaś pozwana nigdy tych podwyżek nie zakwestionowała oraz roszczenie dochodzone pozwem przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w sytuacji gdy powód ograniczył swoje żądanie wyłącznie do wartości odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu równego 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

- art. 102 k.p.c. poprzez błędne orzeczenie o kosztach wskutek przyjęcia błędnych ustaleń faktycznych oraz błędne zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, bez poczynienia ustaleń co do tego czy koszty takie zostały przez pozwaną poniesione.

- 98 k.p.c. poprzez błędne orzeczenie o kosztach wskutek przyjęcia błędnych ustaleń faktycznych;

- art. 31 ust. 3 Konstytucji RP poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na odmowie uznania, że dochodzone przez powoda odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu jest uzasadnione w świetle konstytucyjnej zasady proporcjonalności;

- art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż wpłaty dokonywane przez pozwaną oraz zasądzone przez Sąd świadczenie w świetle opinii biegłego odpowiadają wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu;

- art. 8a ust 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż podwyżki czynszu były nadmierne i nieuzasadnione w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w sytuacji, gdy uzyskiwany przez powoda przychód z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nie był na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu i zapewniającym zwrot kapitału i zysk, czego Sąd nie uwzględnił;

- art. 5 k.c. w zw. z art. 8a ust. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie i uznanie, iż pozwanej przysługuje ochrona prawna z uwagi na naruszenie przez powoda zasad współżycia społecznego w sytuacji gdy ustalenia takie nie znajdowały oparcia w materiale dowodowym, zaś pozwana nie była osobą osamotnioną i pozbawioną możliwości obrony swych praw natomiast działania powoda w postaci podnoszenia stawek czynszu były uzasadnione w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów zaś proponowanie pozwanej zamiany lokalu, proponowanie pomocy w znalezieniu zamiennego lokalu nie naruszały norm prawnych i obyczajowych.

W oparciu o powyższe apelujący wniósł o :

- zmianę zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda pozostałej kwoty 3.713,98 zł wraz z odsetkami wyliczonymi jak w apelacji oraz zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania w tym także kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie w I instancji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję, w tym także kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Nadto, apelująca wniosła o dopuszczenie, w oparciu o przepis art. 381 k.p.c., nowych dowodów w sprawie, których potrzeba powołania wystąpiła dopiero w postępowaniu apelacyjnym, a mianowicie:

- potwierdzeń dokonania opłat za lokal zajmowany przez pozwaną dokonanych z rachunku bankowego R. D. na okoliczność, że pozwana nie jest osobą samotną nie mającą oparcia w najbliższych, bowiem comiesięcznych wpłat w wysokości 800 zł dokonuje Pan R. D. zamieszkały w Ł. przy ul. (...),

- pisma powoda z dnia 12 kwietnia 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania zawierające propozycję zamiany lokalu zajmowanego bezumownie przez pozwaną na mniejszy i tańszy w utrzymaniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone orzeczenie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się do pierwszych czterech z zarzutów apelacji, sprowadzających się do kwestionowania zakresu prowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego oraz wydanego orzeczenia należy wpięć przypomnieć, że powód w pozwie domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 5.266,42 zł tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego w okresie od stycznia 2012 r. do grudnia 2012 r., ewentualnie na wypadek uznania przez Sąd, że powoda i pozwaną wiąże stosunek najmu wniósł o zasądzenie tejże kwoty tytułem czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za tenże okres. Dalej zaś w uzasadnieniu pozwu, powód wskazał, że z uwagi na istniejące wątpliwości dotyczące istnienia lub nieistnienia stosunku najmu, powód alternatywnie opiera swoje żądanie na zasadach ogólnych prawa cywilnego, w tym w szczególności przepisach prawa zobowiązań oraz umowie najmu przedmiotowego lokalu.

W istocie zatem – zdaniem Sądu Okręgowego – powód zgłosił dwa niezależne od siebie roszczenia o wykluczającej się ze sobą podstawie prawnej. Nie można zgodzić się z argumentacją apelującego, że zgłoszone w sprawie roszczenie było żądaniem ewentualnym. Przede wszystkim wskazać należy, że takie roszczenie jest właściwe wyłącznie dla powództw o świadczenie. W tego rodzaju sprawach, z uwagi na możliwość wystąpienia szczególnych okoliczności, wykształcono w doktrynie pogląd, iż w sprawach o świadczenie (o zasądzenie) żądanie pozwu może zostać sformułowane w sposób alternatywny, ewentualny bądź jako *facultas alternativa*. Cechą wspólną tego rodzaju powództw jest to, że zawierają one więcej niż jedno żądanie, przy czym nie występuje kumulacja roszczeń. Tym samym w ramach jednego roszczenia zgłaszane jest w sposób alternatywny, ewentualny bądź *facultas alternativa* więcej niż jedno żądanie.

Podkreślenia wymaga, że o tym czy zgłoszone roszczenie ma charakter alternatywny, ewentualny bądź *facultas alternativa* nie decyduje połączenie kilku żądań odpowiedniej treści spójnikiem, lecz sytuacja procesowa. I tak, sformułowanie żądania w sposób ewentualny jest właściwe dla sytuacji, w której powód na wypadek niemożliwości uwzględnienia przez sąd żądania pierwotnego zgłasza żądanie ewentualne. Podkreślenia przy tym wymaga, że niemożność nieuwzględnienia żądania pierwotnego nie wynika z jego bezzasadności, lecz z niemożności o charakterze obiektywnym tj. sytuacji, gdy żądanie pierwotne jest uzasadnione, lecz niemożliwe do zasądzenia (np. z uwagi na zniszczenie przedmiotu wydania). Nie stanowi więc roszczenia ewentualnego kumulacja sprzecznych ze sobą żądań opartych na różnych podstawach faktycznych.

Innymi słowy, strona nie może dowolnie formułować kilku dochodzonych roszczeń jako ewentualnych, w sytuacji, gdy brak ku temu podstawy materialno prawnej i faktycznej, a roszczenia te - jak w sprawie niniejszej wzajemnie się wykluczają.

Konfrontując z powyższym treść żądania sformułowanego w pozwie należy stwierdzić – wbrew twierdzeniom apelującego-, że jego intencją było zgłoszenie żądania alternatywnego, a nie zaś ewentualnego. Nieskuteczny jest zatem zarzut nierozpoznania zasadności żądania głównego pozwu, tj. odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, czy też wyjścia poza granice związania pozwem. Wprawdzie w komparycji zaskarżonego wyroku jako przedmiot rozstrzygnięcia wskazano jedynie roszczenie o zapłatę, a w sentencji nie wskazano, z jakiego tytułu zasądzono kwotę 1.552,44 zł, ale z pisemnych motywów wyroku wyraźnie wynika, że Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadne żądanie zapłaty z tytułu odszkodowania, zaś przychylił się częściowo do żądania zapłaty z tytułu czynszu najmu, a więc zawarte w sentencji wyroku rozstrzygnięcie odnosi się do żądania z tytułu czynszu najmu.

Skoro zatem Sąd I instancji prawidłowo uwzględnił częściowo roszczenie z tytułu najmu, to bez znaczenia są zarzuty apelacji kwestionujące ocenę materiału dowodowego w zakresie w postaci opinii biegłego i opinii uzupełniającej, z której wynika, iż określona w pozwie wartość comiesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu odpowiada wartości rynkowej czynszu za przedmiotowy lokal.

Chybione są także pozostałe zarzuty apelacji.

Przede wszystkim okolicznością bezsporną jest, że pozwana jest osobą starszą, samotną z niską emeryturą. Powyższe wystarcza już do stwierdzenia, że nie jest ona w stanie bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie ponieść kosztów postępowania, w związku z czym prawidłowo Sąd I instancji odstąpił od obciążania jej kosztami postępowania. Odnosząc się zaś do zgłoszonych przez apelującego dowodów w zakresie potwierdzeń dokonania opłat za lokal zajmowany przez pozwaną dokonanych z rachunku bankowego R. D. należało je pominąć. Nie istniały bowiem – w ocenie Sądu Okręgowego - żadne obiektywne przyczyny uniemożliwiające wcześniejsze zgłoszenie wniosku o przeprowadzenie ww. dowodów. Podkreślić bowiem należy, iż potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji. W tym wypadku potrzeba powołania dowodów na okoliczność wskazaną we wniosku dowodowym zawartym w apelacji istniała już przed Sądem pierwszej instancji.

Nie ma również racji apelujący, że podwyższenie stawki czynszu od 1 stycznia 2009 r. o prawie 60 % względem 2008 r. nie było naruszeniem zasad współżycia społecznego, gdyż podwyżka ta była zgodna z prawem i uzasadniona w świetle art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że w świetle zgromadzonych dowodów i wszechstronnej ich oceny wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. zastosowana przez powoda podwyżka czynszu z kwoty 553,43 zł stawki obowiązującej w 2008 r. z dniem 1 stycznia 2009 r. do kwoty 885,48 zł (wzrost o 60 %), a od dnia 1 lipca 2010 r. do kwoty 1033,06 zł (wzrost o 20 %) była rażąca i naruszała zasady współżycia społecznego. Okoliczność, że biegły sądowy stwierdził w opinii, że miesięczna wysokość czynszu, który przy uwzględnieniu cen na rynku (...), powód mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną w 2012 roku wynosi 1.033 zł miesięcznie nie jest usprawiedliwieniem dla tak znacznej podwyżki dokonanej w tak krótkim czasie. Każdorazowo dokonywana podwyżka powinna bowiem pozostawać w granicach wyznaczonych przez art. 8a ust. 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150). Wprowadzona przez powoda podwyżka znacznie przekraczała te granice, a zatem ewidentnie jego działanie było nakierowane na szybką eksmisję pozwanej.

Apelujący wskazał, że podwyżka była uzasadniona w świetle art. 8a ust. 4a ww. ustawy, stanowiącym że jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w

granicach określonych w ust. 4b. Wskazać jednak należy, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego powód nie wykazał ww. okoliczności, nie przedstawił żadnych dowodów.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwaną w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie jej pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego wysokość w kwocie 600 zł ustalono na podstawie § 2 ust. 3 w zw. z § 10, ust. 1, pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).