

Sygn. akt II Ca 587/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
----------------	--------------------------

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2017 roku w Piotrkowie Tryb.

na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

przeciwko S. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 10 maja 2017 roku, sygn. akt I C 405/17

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym sentencji w ten sposób, że obniża zasądzoną w nim kwotę 5.307,75 (pięć tysięcy trzysta siedem złotych siedemdziesiąt pięć groszy) do kwoty 3.892,35 (trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt dwa złote trzydzieści pięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 października 2016 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. znosi wzajemne koszty postępowania apelacyjnego między stronami.**

Sygn. akt II Ca 587/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 maja 2017 roku, wydanym w sprawie I C 405/16, Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. uwzględnił powództwo (...) Spółki z o.o. w B. przeciwko S. L. o zapłatę i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.307,75 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 października 2016 roku do dnia zapłaty. Pozwany nie został obciążony obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że (...) Spółka z o.o. z siedzibą w B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego i użytkowego położonego w B. w budynku numer (...), o powierzchni (...).

W dniu 1 sierpnia 2002 roku powód zawarł z pozwanym S. L. umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego. Pozwany zobowiązał się do uiszczania czynszu miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

W aneksie numer (...) z dnia 14 lipca 2011 roku strony ustaliły, że powierzchnio lokalu mieszkalnego wynosi (...) Pismem z dnia 28 czerwca 2012 roku powód wypowiedział pozwanemu na koniec miesiąca czerwca 2012 r. dotychczasowe stawki czynszu za najem lokalu mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego o charakterze użytkowym.

Po okresie wypowiedzenia, tj. od dnia 01 października 2012 r, stawka czynszowa miała wynosić kwotę 11 złotych za jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i kwotę 2 złotych za jeden m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia gospodarczego o charakterze lokalu użytkowego.

Bezpośrednio przed pismem z dnia 28 czerwca 2012 roku pozwany obowiązany był do uiszczania czynszu najmu w wysokości 8,74 złotych za jeden m<sup>2</sup>. Różnica w zakresie dotychczas opłacanego czynszu przez pozwanego wyniosła kwotę 117,95 złotych.

W dniu 24 sierpnia 2012 roku S. L. wniósł do tutejszego Sądu pozew przeciwko (...) Spółce z o.o. o ustalenie, że podwyżka czynszu z dnia 28 czerwca 2012 roku była niezasadna.

Postępowanie w powyższej sprawie, prowadzone pod sygn. akt I C 1522/12, zostało umorzone postanowieniem z dnia 20 czerwca 2016 roku na podstawie art. 182 § 1 k.p.c.

Na dzień wniesienia pozwu zadłużenie pozwanego wobec powoda z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego wynosiło kwotę 5.307,75 złotych (45 miesięcy x 117,95 złotych).

Pozwany nie uiścił powodowi powyższej kwoty, płacił czynsz w dotychczasowej wysokości przed wypowiedzeniem z dnia 28 czerwca 2012 roku.

Pozwany jest zatrudniony na stanowisku magazyniera, uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 2.000 złotych miesięcznie. Jego małżonka zarabia 1.700 złotych miesięcznie, mają na utrzymaniu córkę. Po potrąceniu rat na kredyty zostaje im kwota 1.500 złotych. Małżonka pozwanego wydaje miesięcznie na leki około 100 złotych.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, a także na podstawie niekwestionowanych przez powoda zeznań pozwanego. Sąd miał na względzie również postanowienie o umorzeniu postępowania w sprawie o sygn. akt I C 1522/12 z dnia 20 czerwca 2016 roku. Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe pełnomocników stron o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych, jak i dowodu z zeznań świadka H. J., gdyż dowody te w jego ocenie nie miały wpływu na rozstrzygnięcie postępowania.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Motywuując powyższe wskazał, że przedmiotem żądania pozwu była kwota 5.307,75 złotych, której powód – domagał się zasądzenia od pozwanego z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczeń okresowych powoda aż do października 2013 roku Sąd I instancji wskazał, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata (art. 118 k.c.). Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 zd. 1 k.c.).

Bieg przedawnienia przerywa się:

1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia;

2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje;

3) przez wszczęcie mediacji (art. 123 § 1 k.c.).

Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.). W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (art. 124 § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie żądanie powoda dotyczyło okresu od dnia 31 października 2012 roku do września 2016 roku. Powód dochodzi roszczeń o świadczenia okresowe, wobec czego rozpatrywać należy trzyletni okres przedawnienia.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwany S. L. wniósł pozew o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu, co skutkowało przerwaniem biegu przedawnienia. Przedawnienie rozpoczęło swój bieg na nowo dopiero od dnia 23 sierpnia 2016 roku, albowiem z dniem 22 sierpnia 2016 roku uprawomocniło się postanowienie z dnia 20 czerwca 2016 roku o umorzeniu postępowania). Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 24 października 2016 roku, a więc przed upływem przedawnienia każdego z roszczeń o świadczenia okresowe.

Sąd I instancji uznał, że pozwany nie mógł skutecznie kwestionować w niniejszym postępowaniu zasadności podwyższenia czynszu przez stronę powodową, gdyż jest to zgodnie z art. 8a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014r., poz. 150) dopuszczalne jedynie w terminie zawitym 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia.

Tak jak już zostało powyżej wskazane, pozwany wniósł pozew o ustalenie, że podwyżka czynszu przez powoda była niezasadna, lecz postępowanie w sprawie I C 1522/12 nie zakończyło się rozstrzygnięciem merytorycznym, albowiem zostało umorzone na podstawie art. 182 § 1 k.c. Nie zostało więc wykazane, że podwyżka czynszu dokonana przez powoda wypowiedzeniem z dnia 28 czerwca 2012 roku była niezasadna. W tym stanie rzeczy pozwany obowiązany był do uiszczania od dnia 31 października 2012 roku czynszu w nowej, wyższej wysokości, tj. w kwocie 11 złotych za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu mieszkalnego.

W konsekwencji Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.307,75 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 października 2016 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., mając na względzie całokształt okoliczności postępowania (w tym fakt wniesienia pozwu w sprawie I C 1522/12), a także sytuację majątkową pozwanego.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości apelacją pełnomocnik pozwanego S. L.. Apelujący zarzucił wyrokowi naruszenie prawa materialnego, tj.

1) art. 123 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w zw. z art. 182 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię w zakresie wynikających z tego przepisu materialnoprawnych skutków dla biegu przedawnienia, a w konsekwencji przyjęcie, że wniesienie przez pozwanego pozwu o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu w postępowaniu w sprawie I C 1522/12 doprowadziło do przerwania biegu przedawnienia, podczas gdy postępowanie zainicjowane tym pozvem zostało umorzone na podstawie art. 182 § 1 k.p.c., co skutkowało upadkiem przerwy biegu przedawnienia.

2) Art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie.

Ponadto apelujący zarzucił naruszenie prawa procesowego, tj. art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez:

1) oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z ustnej opinii biegłego, który wydał opinię w sprawie I C 1522/12;

2) niedołączenie do akt sprawy I C 405/17 akt sprawy I C 1522/12, w których to aktach znajdowały się dokumenty dowodzące słuszności twierdzeń pozwanego, co do nieważności dokonanej przez powoda podwyżki czynszu, co miało wpływ na wydane rozstrzygnięcie poprzez przyjęcie, że podwyżka czynszu dokonana przez powoda nie była nieważna, a jedynie ewentualnie bezzasadna, skutkiem czego było uznanie, że ze względu na upływ terminu zawitego pozwany nie mógł w tym postępowaniu skutecznie kwestionować podwyżki czynszu;

3) nierozpoznanie istoty sprawy przez uchylenie się od zbadania zarzutów merytorycznych zawartych w sprzeciwie pozwanego, a tym samym nierozważenie wszystkich okoliczności sprawy, a to w szczególności faktu, że zarzut pozwanego dotyczył nieważności dokonanej podwyżki czynszu a nie jej bezzasadności.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, bądź ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

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

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Ma rację apelujący, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia prawa materialnego, tj. art. 123 § 1 k.c. w zw. z art. 182 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię w zakresie wynikających z tego przepisu materialnoprawnych skutków dla biegu przedawnienia, a w konsekwencji przyjęcie, że wniesienie przez pozwanego S. L. pozwu o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu w postępowaniu w sprawie I C 1522/12 doprowadziło do przerwania biegu przedawnienia.

Zgodnie bowiem z treścią art. 182 § 2 k.p.c. umorzenie postępowania zawieszzonego w pierwszej instancji nie pozbawia powoda prawa do ponownego wytoczenia powództwa, jednakże poprzedni pozew nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Przy tym nie powinno budzić wątpliwości, że przy spełnieniu warunków określonych w art. 182 § 2 k.p.c. umorzenie postępowania powoduje, że skutek w postaci przerwy biegu terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. zostaje uchylony (por. Legalis Nr 544295).

W świetle powyższego uznać należało, że należności strony powodowej za okres od listopada 2012 roku do października 2013 roku, tj. za 12 miesięcy ( $12 \times 117,95 = 1.415,40$  złotych) uległy przedawnieniu, co skutkowało obniżeniem zasądzonej przez Sąd Rejonowy sumy 5.307,75 złotych do kwoty 3.892,35 złotych ( $5.307,75$  złotych –  $1.415,40$  złotych) i oddaleniem powództwa w pozostałym zakresie.

W pozostałym natomiast zakresie apelacja podlegała oddaleniu. W tym zakresie podzielić należy w pełni argumentację Sądu Rejonowego, że pozwany nie mógł w toku postępowania w niniejszej sprawie kwestionować zasadności podwyższenia czynszu przez powodową spółkę.

W tym zakresie wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 8a ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2016r. poz. 1610 ze zm.) lokator może zakwestionować podwyższony czynsz wnosząc w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia do sądu pozew o ustalenie na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Wskazany w ww. przepisie termin 2 miesięczny jest terminem zawitym, którego przekroczenie powoduje bezskuteczność odmowy przyjęcia podwyżki albo oddalenie wskazanego powództwa o ustalenie jako spóźnionego (por. Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, LEX Omega Dla Sądów).

Poza sporem pozostaje zaś, że z takim roszczeniem powód wystąpił już w sprawie I C 1522/12, w której postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 20 czerwca 2016 roku na podstawie art. 182 § 1 k.p.c. z uwagi na niepodjęcie przez strony w ciągu roku od daty wydania postanowienia o zawieszeniu postępowania na zgodny wniosek działań zmierzających do podjęcia postępowania.

Apelacja podlega także oddaleniu w zakresie zgłoszonego w niej żądania zasądzenia na rzecz pozwanego od strony powodowej kosztów postępowania za pierwszą instancję. Jak wynika bowiem z analizy akt sprawy zawarte w punkcie drugim zaskarżonego wyrok rozstrzygnięcie w przedmiocie nie obciążania pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz strony powodowej nie zostało one zaskarżone przez pełnomocnika pozwanego, a co za tym idzie nie mogło ono zostać poddane kontroli instancyjnej.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że obniża zasądzoną w nim kwotę 5.307,75 do kwoty 3.892,35 z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 października 2016 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W pozostałym natomiast zakresie wniesiona przez pozwanego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. biorąc pod uwagę, że żądanie apelującego zostało uwzględnione jedynie częściowo, jak i to, że za rozwiązaniem takim przemawiają względy słuszności.