

Sygn. akt VIII C 1294/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) – (...) w Łodzi

przeciwko H. S.

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 738 zł (siedemset trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1294/17

UZASADNIENIE

W dniu 17 listopada 2015 roku powód (...) – (...) Ł. w Łodzi (obecnie (...) w Łodzi), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanemu H. S. powództwo o zasądzenie kwoty 1.854,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany był najemcą lokalu użytkowego nr (...) położonego w Łodzi przy Al. (...). Na podstawie umowy najmu był zobowiązany do płacenia powodowi czynszu do 10-go dnia każdego miesiąca, lecz zaniechał ponoszenia opłat. Niniejszym pozwem powód dochodzi od pozwanego zapłaty kwoty 1.854,18 zł, na którą składa się należność główna w wysokości 1.497,19 zł za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 9 grudnia 2014 roku oraz odsetki w kwocie 356,99 zł za okres od dnia 11 stycznia 2012 roku do dnia 30 września 2015 roku. Pomimo wezwania do zapłaty, pozwany nie uregulował należności. **(pozew k. 2-5)**

W dniu 24 listopada 2015 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który pozwany zaskarżył sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2016 roku pozwany został zwolniony od kosztów sądowych w całości i został dla niego ustanowiony pełnomocnik z urzędu, którego wyznaczyła Okręgowa Rada Adwokacka, przy czym w dniu 5 marca 2019 roku Okręgowa Rada Adwokacka uwzględniła wniosek pozwanego o zmianę pełnomocnika. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 19, wniosek k. 25, sprzeciw k. 26-27, postanowienie k. 65, pismo**

(...) k. 70, postanowienie i zarządzenie k. 146, wniosek k. 249-252, pismo (...) k. 261, postanowienie k. 262-263)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości. Podkreślił, że pozwany nie podpisał umowy najmu boks garażowego, lecz znając warunki na jakich powód jest gotowy oddać mu pomieszczenie – boks garażowy (motocyklowy) do używania, zawarł umowę w sposób dorozumiany. Otrzymał klucze do pomieszczenia, przeniósł tam swoje rzeczy, a odbierając klucze zapewniał, że przyjdzie w ciągu najbliższych dni i umowę podpisze, jednak tego nie uczynił. Pozwany zajął ponadto boks garażowy – motocyklowy, a powód jako dysponent pomieszczenia i oferent ustalił za nie określoną stawkę najmu, wola oferenta była tu zatem przesądzająca, niezależnie od kwalifikacji lokalu oddanego w najem. **(odpowiedź na sprzeciw k. 149-151)**

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Pełnomocnik pozwanego z urzędu powołał się na ustalenia prawomocnego wyroku, jaki zapadł w sprawie o sygn. VIII C 3215/15 toczącej się przed tutejszym Sądem, oraz wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi wydanego w sprawie o sygn. III Ca 438/18 na skutek apelacji powoda. Podkreślił, że Sąd Okręgowy w Łodzi oddalając apelację powoda, stwierdził, że brak jest jakichkolwiek okoliczności świadczących o tym, że strony umówiły się co do wyższej stawki czynszu niż ta, którą uiszczał pozwany, pozwany nie pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu, a uiszczana należność była zgodna z umową najmu.

Pełnomocnik powoda przyznał, że w okresie od 13 stycznia 2012 roku do 9 grudnia 2014 roku pozwany uiszczał na rzecz powoda opłaty czynszowe w ustalonej przez siebie wysokości 20 zł miesięcznie, przy czym nie były one uiszczane w ogóle jedynie za okres od maja 2014 roku do grudnia 2014 roku. W kolejnym piśmie przyznał jednak, że także w tym okresie pozwany dokonywał wpłat po 20 zł miesięcznie, zatem, że w całym okresie objętym pozwem powód dokonywał wpłat po 20 zł miesięcznie na poczet czynszu najmu, przy czym niesporne było, że w styczniu 2012 roku pozwany wpłacił 10 zł.

(protokół rozprawy k. 191-192, pismo procesowe k. 212-213, protokół rozprawy k. 223-226, k. 230-234, k. 258-259, pismo procesowe k. 270-271, k. 286, protokół rozprawy k. 292-293)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2017 roku wydanym w sprawie o sygn. VIII C 3215/15 z powództwa (...) – (...) w Łodzi przeciwko H. S. o eksmisję Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że we wrześniu 2010 roku pozwany H. S. zwrócił się do poprzednika prawnego powoda z podaniem o przydzielenie pomieszczenia gospodarczego lub wiaty garażowej celem przechowywania tam swoich rzeczy. Początkowo pozwany otrzymał negatywną odpowiedź z uwagi na brak lokali, jednak nie ustępował w swoich staraniach, na skutek czego ostatecznie zaproponowano mu pomieszczenie położone przy Al. (...) w Łodzi.

W dniu 12 stycznia 2012 roku pozwany H. S. złożył u poprzednika prawnego powoda wniosek o wynajęcie boks przy Al. (...), które to podanie zostało rozpatrzone pozytywnie. Zaproponowane pomieszczenie pozwany chciał zająć jak najwcześniej potrzebował bowiem miejsca, w którym mógłby składować swoje rzeczy, stąd strony ustaliły, że pozwany zajmie pomieszczenie w dniu 13 stycznia, w piątek, a w poniedziałek dojdzie do podpisania umowy.

W sporządzonej w dniu 13 stycznia 2012 roku umowie najmu boks garażowego poprzednik prawny powoda wskazał, iż dotyczy ona boks garażowego położonego w Łodzi przy Al. (...), o pow. 7,90 m². Stawkę czynszu najmu w umowie oznaczono na kwotę 5,75 zł/m², a cały czynsz najmu na kwotę 55,88 zł brutto (45,23 zł netto) + 0,14 zł tytułem opłaty za śmieci. W umowie zastrzeżono ponadto, że zostanie ona zawarta na czas nieokreślony, a wynajmujący ma prawo jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia m.in. w przypadku, gdy najemca zalega z opłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące. Umowa została podpisana przez wynajmującego, pod umową brak jest natomiast

podpisu pozwanego. H. S. uznał, że wynajęte mu pomieszczenie nie stanowi w istocie boks garażowego, a zwykle pomieszczenie przeznaczone na cele gospodarcze, w stosunku do którego obowiązuje niższa stawka czynszowa, aniżeli przewidziana w umowie.

H. S. podpisał natomiast protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego sporządzony tego samego dnia, co umowa. W lokalu oznaczono nr lokalu oraz jego powierzchnię.

Sporne pomieszczenie powód traktował jako boks garażowy, ponieważ ludzie przechowywali tam motocykle, rowery, ponadto wejście do niego zostało wybudowane oddzielnie, od strony szczytu budynku.

Pomimo nieparafowania umowy najmu przez pozwanego zajmował on przedmiotowe pomieszczenie, uiszczając co miesiąc na rzecz wynajmującego stawkę za najem w wysokości przewidzianej dla pomieszczenia gospodarczego. Wysokość stawki – 2,42 zł/m⁽²⁾ – H. S. ustalił w oparciu o treść zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) z dnia 17 listopada 2011 roku w sprawie podziału (...) na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, które reguluje m.in. stawki czynszu najmu za 1 m⁽²⁾ pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele gospodarcze przez najemców lub właścicieli lokali mieszkalnych. Dla pomieszczenia zajmowanego przez pozwanego cały czynsz najmu wynosił zatem – przy zastosowaniu powyższej stawki – 19,12 zł w skali miesiąca, która to kwota była przez pozwanego pokrywana wpłatami po 20 zł miesięcznie.

Uznając, iż wpłaty pozwanego nie odpowiadają właściwej ich wysokości wynikającej z umowy, pismem z dnia 28 maja 2014 roku powód wezwał pozwanego do spłaty zadłużenia w kwocie łącznej 1.219,10 zł w terminie jednego miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Następnie, pismem z dnia 28 listopada 2014 roku, doręczonym w dniu 9 grudnia 2014 roku, wypowiedział pozwanemu umowę najmu. W treści przedmiotowego pisma obciążające pozwanego zadłużenie zostało oznaczone na kwotę 1.657,68 zł.

Sporne pomieszczenie nr (...) przy Al. (...) w Łodzi jest komórką (piwnicą) w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Pomieszczenie to nie spełnia funkcji garażu (obowiązujące przepisy prawa nie znają pojęcia boks garażowego/motocyklowego), albowiem nie spełnia wymogów, o których mowa w § 102 rozporządzenia, o którym mowa wyżej, w szczególności nie posiada odpowiedniej wentylacji, instalacji przeciwpożarowej, akustyki pomieszczenia, a ponadto otwór drzwiowy jest zbyt mały.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie strony powodowej było oparte na podstawie art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym, po zakończeniu najmu najemca jest obowiązany zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zgodnie zaś z treścią art. 687 k.c., znajdującym zastosowanie w przedmiotowej sprawie z uwagi na użytkowy charakter lokalu, którego najemcą był pozwany, jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Fakt związania stron umową najmu nie był sporny, wprawdzie umowa ta nie została sygnowana przez pozwanego, to jednocześnie nie budziło wątpliwości, że H. S. objął lokal we władanie, umieścił tam swoje rzeczy, a nadto co miesiąc uiszczal na rzecz wynajmującego czynsz w wysokości 20 zł, która uznał za właściwą. Powód i jego poprzednik prawny akceptowali powyższy stan rzeczy, o czym przesądza okoliczność, że pismo z dnia 28 listopada 2014 roku nie było wezwaniem do wydania lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego, a stanowiło oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. W myśl art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Należało uznać, że umowa najmu łącząca strony została zawarta per facta concludentia. Poza sporem pozostawało ponadto, że pozwany uiszczal co miesiąc na poczet umowy najmu kwotę 20 zł, która pokrywała z nadwyżką opłatę czynszową wyliczoną – według cyt. zarządzenia Prezydenta (...), regulującego poziomy stawek czynszu dla lokali użytkowych – jako iloczyn powierzchni lokalu nr (...) (7,90 m⁽²⁾) i stawki za 1 m⁽²⁾ obowiązującej dla najmu pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele gospodarcze (2,42 zł), a przy

tym pokrywała ustalone w umowie koszty opłat za śmieci (0,14 zł). Pozwany konsekwentnie podnosił, że uiszcza regularnie opłaty w kwocie jak wyżej, powód zaś twierdzeniom tym nie zaprzeczył, a jednocześnie fakt uiszczenia przez pozwanego opłat wynikał z przedłożonej przez powoda kartoteki finansowej konta lokalu nr (...) oraz zeznań świadka B. K..

Sąd Rejonowy uznał, że osią sporu było ustalenie charakteru pomieszczenia zajmowanego przez pozwanego. Powód wywodził, iż pomieszczenie to pełni funkcję boksu garażowego, dla którego miesięczna stawka czynszu jest inna, aniżeli dla pomieszczeń gospodarczych (piwnic, komórki). Wskazywał, że w pomieszczeniach znajdujących się na najniższej kondygnacji budynku przy al. (...) były przechowywane motocykle, rowery, a sam pozwany zawarł umowę najmu boks motocyklowego, co samo w sobie pozwala postrzegać sporne pomieszczenie jako właśnie taki boks. W ocenie Sądu Rejonowego stanowisko powoda nie zasługiwało na akceptację. W pierwszej kolejności Sąd podniósł, że pozwany złożył w dniu 12 stycznia 2012 roku wniosek o przydzielenie boks przy Al. (...) nie określając jednak funkcji tego boks. Wprawdzie w umowie najmu oznaczono, iż dotyczy ona boks garażowego, również w protokole zdawczo-odbiorczym sporne pomieszczenie zostało określone mianem boks, to jednocześnie nie może budzić wątpliwości, iż sama nazwa danego pomieszczenia nie może przesądzać o jego funkcji, czy też kwalifikacji (nic nie stoi przecież na przeszkodzie, aby nazwać w umowie piwnicę lokalem mieszkalnym, co samo w sobie nie sprawi, że piwnica się takim lokalem stanie), zwłaszcza w sytuacji jak na gruncie niniejszej sprawy, a więc kiedy pojęcie, którym posługuje się powód nie występuje w przepisach prawa i nie posiada swojej prawnej definicji. Za oczywiste należało przy tym uznać, iż pojęcie boks może być różnie rozumiane w kontekście językowym, również jako pomieszczenie piwniczne. Uwadze nie może przy tym ująć, iż załącznik nr 2 do cyt. zarządzenia Prezydenta (...), także nie posługuje się pojęciem boks, a mowa w nim o lokalach przeznaczonych na garaże. Skoro zatem pojęcie boks nie funkcjonuje w przepisach prawa, a jednocześnie powód obowiązany jest stosować do lokali użytkowych stawki czynszowe przewidziane w/w zarządzeniem, Sąd przyjął, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne jest ustalenie, czy sporne pomieszczenie jest garażem w świetle obowiązujących przepisach prawa, czy też pomieszczeniem piwnicznym (komórka). Zgodnie z § 102 cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, garaż powinien mieć m.in. elektryczną instalację oświetleniową, zapewnioną wymianę powietrza, zgodnie z § 108, wpusty podłogowe z syfonem i osadnikami w garażu z instalacją wodociągową lub przeciwpożarową tryskaczową, w garażu podziemnym przed wjazdem do niego, instalację przeciwpożarową, wymaganą przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, zabezpieczoną przed zamrażaniem, a także odpowiednie wymiary. Wprawdzie przepis ten dotyczy garażu samochodowego, to jednocześnie zdaniem Sądu Rejonowego per analogiam winien mieć on zastosowanie również w przypadku garażu przewidzianego dla przechowywania motocykli, odnośnie których stosowanie wymogów związanych z wentylacją, czy też ochroną przeciwpożarową znajduje takie samo uzasadnienie jak w przypadku samochodów. Jak wykazał biegły w złożonej opinii przedmiotowe warunki nie zostały spełnione w przypadku spornego pomieszczenia, co dyskwalifikuje je jako pomieszczenie mogące spełniać funkcję garażu. Opinia biegłego sądowego stanowiła dla Sądu przekonujący i miarodajny dowód w sprawie, a sam powód po wydaniu opinii uzupełniającej oświadczył wyłącznie, że opinia ta jest nieprzydatna z uwagi na fakt, iż pozwany zawarł umowę najmu boks motocyklowego, nie wywodząc wobec opinii uzupełniającej żadnych zarzutów i nie podejmując z biegłym merytorycznej polemiki. Jak zaś wskazano wyżej, samo nazwanie pomieszczenia w umowie najmu boksem garażowym, nie czyni tego pomieszczenia garażem, zwłaszcza w sytuacji, gdy obowiązujące przepisy prawa wymagają dla takiego pomieszczenia spełnienia określonych wymagań, a jednocześnie przepisy, w tym przepisy stanowiące podstawę naliczania opłat za lokale użytkowe, w ogóle nie posługują się pojęciem boks garażowego.

Reasumując, Sąd Rejonowy przyjął, iż pomieszczenie wynajmowane przez pozwanego nie było garażem (boksem garażowym), a wyłącznie piwnicą (komórka), co dało asumpt do wniosku, iż pozwanego z tytułu najmu tego pomieszczenia obciążała stawka w wysokości 2,42 zł/m⁽²⁾, nie zaś stawka przyjęta w umowie przez powoda. Powyższe implikowało konstatację, iż pozwany uiszczał opłaty czynszowe we właściwej wysokości (tu przypomniano, że opłaty za lokale użytkowe nie mogą być dowolnie ustalone przez powoda, a ich wysokość jest ściśle regulowana zarządzeniem Prezydenta (...)), co czyni oświadczenie powoda o wypowiedzeniu stosunku najmu nieskutecznym, pozwany nie pozostawał bowiem w żadnej zwłoce z uiszczeniem opłat czynszowych, a zatem nie doszło do spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 687 k.c. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia boksów garażowych.

Wyrokiem z dnia 25 maja 2018 roku wydanym w sprawie o sygn. III Ca 438/18, Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda od powyższego wyroku, uznając ją za bezzasadną. Sąd Okręgowy w Łodzi podzielił przy tym ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za własne, uznając, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego i nie naruszył przepisów proceduralnych.

Niewątpliwym zdaniem Sądu Okręgowego było, iż sporne pomieszczenie nie posiadało cech ani funkcji jakie w świetle obowiązujących przepisów prawa powinien mieć garaż w szczególności brak było wentylacji, za małą szerokość otworów drzwiowych, brak zabezpieczeń akustycznych, a okoliczność tę potwierdził powołany w sprawie biegły sądowy. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu pomieszczenia gospodarczego przez fakty dokonane, bowiem powód pomimo braku podpisu pod treścią umowy przez długi czas (kilka lat) przyjmował od pozwanego opłatę w wysokości 20 zł miesięcznie z tytułu umowy najmu, która pokrywała, m.in. stawkę czynszu wyliczoną wg. zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) z dnia 17 listopada 2011 roku w sprawie podziału (...) na strefy oraz ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych, które reguluje m.in. stawki czynszu za najem pomieszczeń dodatkowych przeznaczonych na cele gospodarcze przez najemców lub właścicieli lokali mieszkalnych. Brak było jakichkolwiek okoliczności świadczących o tym, że strony umówiły się co do wyższej stawki czynszu, niż ta uiszczana przez pozwanego. Pozwany został wezwany pismem z dnia 14 lutego 2012 roku do podpisania umowy najmu bądź opróżnienia lokalu (k. 116), po czym kolejne pisma czy wezwania nie były kierowane do pozwanego. Oznacza to, że powód nie kwestionował w żaden sposób uiszczanej przez pozwanego wysokości czynszu za najem, a uiszczana należność była zgodna z umową najmu zawartą przez fakty dokonane. W takich okolicznościach Sąd Rejonowy nie mógł uznać, że pozwany pozostawał w zwłoce z uiszczaniem opłat z tytułu czynszu i prawidłowo uznał, że nie doszło do spełnienia przesłanek z art. 687 k.c. Powód nie miał podstaw do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, ponieważ zaległości takie nie powstały. Złożone zatem przez powoda oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu było nieskuteczne. **(odpis wyroku w sprawie VIII C 3215/15 wraz z uzasadnieniem k. 167-172, odpis wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie III Ca 438/18 wraz z uzasadnieniem k. 203-207, z załączonych akt sprawy o sygn. VIII C 3215/15 – wyrok ze stwierdzeniem prawomocności)**

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że pozwany H. S. podpisał protokół zdawczo-odbiorczy spornego lokalu użytkowego w dniu 13 stycznia 2012 roku, odbierając jednocześnie klucze do lokalu, miał też w poniedziałek przyjść na podpisanie umowy najmu, jednak nie stawił się. Pozwany przyszedł do Administracji we wtorek lub środę i powiedział, że umowy najmu nie podpisze, bo nie zgadza się ze stawką najmu zaproponowaną w umowie, bo to pomieszczenie to zwykła komórka, a nie boks garażowy. **(okoliczności niesporne, kserokopia podania k. 152 kserokopia protokołu zdawczo-odbiorczego k. 9, zeznania świadka J. K. k. 224-225, zeznania świadka B. K. k. 231-232)**

Od 2017 roku powód nie operuje pojęciem boksów garażowych tylko pomieszczenia gospodarczego, a przy wynajmowaniu takich pomieszczeń gospodarczych bada i określa ich przeznaczenie w powiązaniu z funkcją, jaką pełnią/mają pełnić (parkowanie motocykli czy przechowywanie artykułów gospodarstwa domowego). **(okoliczności niesporne, kserokopia pisma Wiceprezydenta (...) k. 127, zeznania świadka B. K. k. 231-232)**

W okresie objętym pozwem – za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku (a prawidłowo od dnia zawarcia umowy najmu, zatem od dnia 13 stycznia 2012 roku) do dnia 9 grudnia 2014 roku pozwany H. S. uiszczal na rzecz powoda tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego nr (...) położonego w Łodzi przy Al. (...) kwoty po 20 zł miesięcznie, przy czym w styczniu 2012 roku była to kwota 10 zł. **(okoliczności bezsporne, okoliczności przyznane przez powoda w piśmie procesowym k. 271 i k. 286)**

Biorąc pod uwagę fakt, że w sprawie o sygn. VIII C 3215/15 ustalono, że w okresie od stycznia 2012 roku do maja 2014 roku (data wystosowania tzw. „monitu ostatecznego”) pozwany nie pozostawał w zwłocie z zapłatą na rzecz powoda

żadnych opłat czynszowych, należało uznać, że także za dalszy okres czasu od maja 2014 roku do 9 grudnia 2014 roku (okres objęty przedmiotowym powództwem to styczeń 2012 – 9 grudnia 2014 roku) pozwany nie zalegał z zapłatą na rzecz powoda opłat czynszowych z tytułu najmu spornego lokalu użytkowego, wpłaty po 20 zł miesięcznie pokrywały bowiem opłaty należne powodowi jako wynajmującemu. (**odpis prawomocnego wyroku w sprawie VIII C 3215/15 wraz z uzasadnieniem k. 167-172, odpis prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie III Ca 438/18 wraz z uzasadnieniem k. 203-207**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w tym w załączonych aktach sprawy o sygn. VIII C 3215/15, a także w oparciu o zeznania przesłuchanych świadków, uznając jednocześnie swoje związanie treścią prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydanego w sprawie o sygn. VIII C 3215/15 (art. 365 § 1 k.p.c. i art. 366 k.p.c.).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód wywodził swoje roszczenie z umowy najmu lokalu użytkowego, podkreślając, że pozwany nie podpisał umowy najmu boks garażowy, lecz znając warunki na jakich powód jest gotowy oddać mu pomieszczenie – boks garażowy (motocyklowy) do używania, zawarł umowę w sposób dorozumiany. Pozwany otrzymał klucze do pomieszczenia, przeniósł tam swoje rzeczy, a odbierając klucze zapewniał, że przyjdzie w ciągu najbliższych dni i umowę podpisze, jednak tego nie uczynił. Pozwany zajął ponadto boks garażowy – motocyklowy, a powód jako dysponent pomieszczenia i oferent ustalił za nie określoną stawkę najmu, wola oferenta była tu zatem przesądzająca, niezależnie od kwalifikacji lokalu oddanego w najem.

W ocenie Sądu Rejonowego nie sposób się zgodzić z twierdzeniami powoda, zwłaszcza dotyczącymi tego, że pozwany zaakceptował stawkę czynszu najmu zaproponowaną w umowie przez wynajmującego i w sposób dorozumiany doszło do zawarcia umowy na takich warunkach, jakie wynikają z zaproponowanego na piśmie projektu. Jak wynikało bowiem z zeznań świadka J. K., pozwany H. S. podpisał protokół zdawczo-odbiorczy spornego lokalu użytkowego w dniu 13 stycznia 2012 roku, odbierając jednocześnie klucze do lokalu, miał też w poniedziałek przyjść na podpisanie umowy najmu, jednak nie stawił się. Pozwany przyszedł do Administracji we wtorek lub środę i powiedział, że umowy najmu nie podpisze, bo nie zgadza się ze stawką najmu zaproponowaną w umowie, bo to pomieszczenie jest zwykłą komórką, a nie boksem garażowym. O ile zatem należy się zgodzić i nie jest to sporne, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy przez fakty dokonane, o tyle nie można przyjąć, jak wnosił pełnomocnik powoda, że do zawarcia umowy doszło na warunkach tożsamyh z zaproponowanymi na piśmie, jeżeli chodzi o stawkę czynszu najmu. Pozwany bowiem już we wtorek lub środę stawił się w siedzibie Administracji i zaproponowaną stawkę stanowczo zakwestionował, a następnie zaczął regularnie uiszczać na rzecz powoda czynsz najmu po 20 zł miesięcznie, zaś powód jako wynajmujący stan ten akceptował, zatem to właśnie z taką stawką czynszu doszło do zawarcia umowy per facta concludentia.

Przede wszystkim należy jednak podkreślić, że Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie był związany treścią prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydanego w sprawie o sygn. VIII C 3215/15, a zatem był związany ustaleniami faktycznymi tegoż Sądu, co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia w przywołanej sprawie.

W myśl przepisu art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy (...), zaś zgodnie z przepisem art. 366 k.p.c., wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

Oczywiście, należy zgodzić się z tym, że co do zasady mocą wiążącą i powagą rzeczy osądzonej objęta jest jedynie sentencja wyroku, a nie jej uzasadnienie (art. 366 k.p.c.). Jednakże powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne

do określenia jego zakresu. W przedmiotowym stanie faktycznym, powaga rzeczy osądzonej musi zatem obejmować ustalenia faktyczne Sądu orzekającego w sprawie VIII C 3215/15, sprowadzające się do tego, że w okresie od stycznia 2012 roku do maja 2014 roku (data wystosowania tzw. „monitu ostatecznego”) pozwany nie pozostawał w zwłoce z zapłatą na rzecz powoda żadnych opłat czynszowych, skoro Sąd ten ustalił i przyjął, że powód nie miał podstaw do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu z powodu zaległości czynszowych, gdyż zaległości takie w całym okresie od stycznia 2012 roku do maja 2014 roku nie powstały, a powództwo o eksmisję zostało oddalone (podstawą roszczenia o nakazanie pozwanemu opróżnienia lokalu użytkowego było zaś twierdzenie powoda o wypowiedzeniu pozwanemu umowy najmu z powodu zaległości czynszowych).

Oznacza to, że w sytuacji, gdy zachodzi związanie prawomocnym orzeczeniem sądu i ustaleniami faktycznymi, które legły u jego podstaw, niedopuszczalne jest w innej sprawie o innym przedmiocie dokonywanie ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z prawomocnie osądzoną sprawą. Rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami inny spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym wyroku. Stanowisko takie zaprezentował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 kwietnia 2018 roku wydanym w sprawie V CSK 572/17, a Sąd orzekający podziela je w całości i przyjmuje za własne. Podobne zapatrywanie wyraził Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 11 grudnia 2018 roku wydanym w sprawie o sygn. I ACa 278/18, uznając, że nie jest dopuszczalne w świetle art. 365 § 1 k.p.c. odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił. Bacząc na powyższe, Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie ustalił, że skoro w sprawie o sygn. VIII C 3215/15 ustalono, że w okresie od stycznia 2012 roku do maja 2014 roku (data wystosowania tzw. „monitu ostatecznego”) pozwany nie pozostawał w zwłoce z zapłatą na rzecz powoda żadnych opłat czynszowych, należało uznać, że także za dalszy okres czasu od maja 2014 roku do 9 grudnia 2014 roku pozwany nie zalegał z zapłatą na rzecz powoda żadnych opłat czynszowych z tytułu najmu spornego lokalu użytkowego, a wpłaty po 20 zł miesięcznie pokrywały opłaty należne powodowi jako wynajmującemu. Sąd meriti nie jest związany ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia orzeczenia w takim zakresie, w jakim nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia zawartego w wyroku, jest natomiast związany wskazanymi w uzasadnieniu ustaleniami mającymi wpływ na końcowe rozstrzygnięcie. Prawomocność materialna orzeczenia wyraża się zatem w nakazie przyjmowania przez sądy rozstrzygające inne sprawy, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z wcześniejszego orzeczenia sądu, przy czym dla określenia granic prawomocności materialnej orzeczenia mogą mieć znaczenie i w opisanych powyżej przypadkach muszą mieć znaczenie, wskazane wyżej okoliczności objęte jego uzasadnieniem.

Dodać jeszcze wypada, jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie (wyrok z dnia 4 lipca 2018 roku w sprawie I Aga 127/18), że prawomocne orzeczenie jest wiążące dla podmiotów wymienionych w art. 365 § 1 k.p.c., choćby nawet było wadliwe. W rezultacie uprawomocnienia się takiego orzeczenia nikt nie może kwestionować nie tylko faktu jego istnienia, lecz także jego treści i to bez względu na to, czy był, czy też nie był stroną postępowania zakończonego tym orzeczeniem. Prawomocność materialna orzeczenia powoduje skutek prekluzyjny polegający na tym, że wyłączone zostaje w przyszłości powoływanie faktów należących do podstawy faktycznej prawomocnie osądzonego roszczenia w celu uzyskania odmiennego lub sprzecznego z nim rozstrzygnięcia, niezależnie do tego czy zostały one powołane w prawomocnie zakończonym postępowaniu. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym wyroku. A zatem w kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być ona już ponownie badana. Związanie orzeczeniem oznacza zatem zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią.

Podsumowując, w przedmiotowej sprawie nie było potrzeby ani możliwości oceny jaki był charakter lokalu będącego przedmiotem najmu, a ponadto Sąd orzekający w niniejszej sprawie był związany ustaleniem sprowadzającym się w istocie do przyjęcia, że należna powodowi stawka czynszu najmu łącznie z opłatą za śmieci wynosiła 20 zł miesięcznie, które pozwany regularnie uiszczał w okresie objętym pozwem, zatem nie powstały z tego tytułu żadne zaległości czynszowe.

Z powyższych względów, powództwo zostało oddalone w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.