

XVIII C 5519/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w Wydziale XVIII Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Artur Piotr Wewióra

protokolant: Michał Frajtek

rozpoznawszy w dniu: 26 kwietnia 2017 roku

w Ł. na rozprawie

sprawę z powództwa: Miasta Ł.

przeciwko: E. K.

o: zapłatę

(1) zasądza od pozwanej E. K. na rzecz powoda Miasta Ł. 2.019,02 zł (dwa tysiące dziewiętnaście złotych dwa grosze), z ustawowymi odsetkami od 6 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty;

(2) oddala powództwo w pozostałej części;

(3) zasądza od pozwanej E. K. na rzecz powoda Miasta Ł. 700 zł (siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

XVIII C 5519/15

UZASADNIENIE

I. *Stanowiska stron.*

Powód Miasto Ł., reprezentowany przez radcę prawnego, domagał się zasądzenia od pozwanej E. K. 2.019,02 zł z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem zaległości czynszowych w ramach umowy najmu z 11 października 2012 roku.

Pozwana, reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła o oddalenie powództwa, składając sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. W uzasadnieniu podniesiono zarzut niewykonania umowy przez powódkę, ewentualnie nienależytego wykonania umowy przez powódkę, a w ostateczności – nadużycia prawa podmiotowego.

II. *Ustalenia faktyczne i ocena dowodów.*

E. K. jako najemca i Miasto Ł. jako wynajmujący, zawarli 20 lutego 2008 roku umowę najmu lokalu numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy 28. Pułku S. Kaniowskich 49. Była to umowa o najem lokalu socjalnego, zawarta na czas oznaczony do 19 lutego 2008 roku. Ten jednoizbowy lokal w chwili przekazywania E. K. znajdował się w stanie ogólnym dobrym: miał odnowione powłoki malarskie na ścianach i suficie, a także drewnianej podłodze. Stolarka drzwiowa i okienna była dopasowana i pomalowana. Sam lokal był wyposażony wyłącznie w instalację elektryczną oraz kuchnię węglową. Miał dostęp do wspólnego z mieszkaniem numer (...) korytarza, w którym

znajdował się punkt poboru wody bieżącej i odprowadzania ścieków. Toaleta była ogólna, w podwórzu. W lokalu nie było odrębnej wentylacji. E. K. nie zgłosiła żadnych uwag do protokołu zdawczo-odbiorczego.

(bezsporne, nadto: skierowanie, k. 62; umowa, k. 64 – 66; protokół zdawczo-odbiorczy, k. 67 – 69)

Po upływie czasu, na jaki umowa została zawarta okazało się, że E. K. nie spełnia kryterium dochodowego dla zawarcia umowy o najem lokalu socjalnego. Z tego względu E. K. wystąpiła do Miasta Ł. o zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony. Wniosek ten uwzględniono i 7 kwietnia 2009 roku strony zawarły umowę najmu na ten sam lokal. Nie pobrano kaucji.

(bezsporne, nadto: skierowanie, k. 70; umowa, k. 71 – 73)

Z uwagi na brak regulowania należności, Miasto Ł. wypowiedziało umowę najmu. Dziesiątego lutego 2011 roku wydano wyrok nakazujący opróżnienie lokalu. E. K. nie zdała lokalu, spłaciła zaległości i pismem doręczonym Miastu Ł. 24 lipca 2012 roku złożyła wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu, zobowiązując się do regularnego opłacania czynszu. Wniosek został uwzględniony i 11 października 2012 roku zawarto z E. K. kolejną umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony.

(bezsporne, nadto: wyrok, k. 74; pismo, k. 75; umowa, k. 9 – 11)

E. K. nie dokonała żadnej wpłaty na poczet czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego od stycznia do marca 2013 roku, a następnie od maja 2013 roku do kwietnia 2014 roku. Jedyna wpłata w 2013 i 2014 roku to 300 zł zapłacone 4 kwietnia 2014 roku. Zaległość wyliczona na 5 sierpnia 2015 roku to 1.697,57 zł należności głównej i 321,45 zł odsetek za opóźnienie; łącznie 2.019,02 zł.

(bezsporne, nadto: zestawienie, k. 16 – 17)

E. K. dokonała samodzielnie, bez zezwolenia wynajmującego, przeróbek architektonicznych w lokalu w ten sposób, że w lokalu wydzieliła łazienkę za pomocą płyt kartonowo-gipsowych, w której zainstalowała natrysk i ustęp zamiast kuchni węglowej używa gazu z butli. Zmieniła również rodzaj kuchni z węglowej na gazową. Miasto Ł. nakazało usunięcie przebudowy.

(bezsporne)

Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego pominięto jako nieopłacony, mimo prawomocnego oddalenia wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych.

Pominięto dowód z przesłuchania stron z ograniczeniem do pozwanej, z uwagi na to iż dalsze oczekiwanie na stawiennictwo pozwanej przyczyniłoby się do przewlekłości postępowania. Nadto pozwana nie przedstawiła żadnego zaświadczenia od lekarza sądowego na okoliczność usprawiedliwienia nieobecności na terminie rozprawy bezpośrednio poprzedzającym jej zamknięcie.

Zeznania świadka M. P. uznano za niewystarczające dla poczynienia na ich podstawie oczekiwanych przez pozwaną ustaleń faktycznych, sprzecznych z twierdzeniami powoda. Świadek nie była obecna przy zawieraniu przedmiotowej umowy najmu a twierdzi, że zna ustalenia stron w tym zakresie. Sama świadek przyznała, że wszelkie informacje czerpie od pozwanej. Jest to więc świadek ze słyszenia, pośredni, w dodatku czerpiący wiedzę od strony procesu, a nie ze zobiektywizowanego źródła. W aktach brak jest dowodu na to, że pozwaną zapewniano, że otrzyma inny lokal. Twierdzenie to byłoby zresztą nielogiczne w świetle pozostałych ustaleń, w szczególności co do samowolnego dokonania zmian architektonicznych w mieszkaniu: skoro pozwana przeprowadziła taki remont bez zgody powoda, to w świetle życiowego doświadczenia liczyła się z tym, że w lokalu pozostanie dłużej, a nadto iż nie uzyska zgody wynajmującego na projektowane przez siebie zmiany w mieszkaniu. W każdym razie pozwana nie wskazała w żaden sposób innej przyczyny, z powodu której nie ubiegała się o uzyskanie takiego zezwolenia.

Okoliczności co do sąsiedniego lokalu były bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o tyle, że nie stanowiły one wady samego lokalu. Pozwana nie korzystała przy tym z przysługujących jej środków, w szczególności

Jest to o tyle znaczące, że nie zakwestionowano zasadniczego twierdzenia powoda, że skargi na stan lokalu zaczęły się dopiero wówczas, gdy powód rozpoczął czynności zmierzające do wyegzekwowania zaległości od pozwanej.

Co istotne, pozwana nie wykazała stopnia, w jakim ewentualnie istniejące wady lokalu miałyby wpłynąć na zmniejszenie jego przydatności do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Pozwana wykazuje daleko posuniętą konsekwencję w staraniach o zamieszkanie w przedmiotowym lokalu, tak więc ma on dla niej niewątpliwie walor taki, że zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, przy uwzględnieniu wszystkich istotnych okoliczności, w tym sytuacji lokalowej na terenie Miasta Ł..

Nie wzbudziło żadnych zastrzeżeń zestawienie należności przedstawione przez powoda. Pozwana kwestionowała nie jego poprawność od względem formalnym i rachunkowym, lecz okoliczność iż w jej ocenie powód nie wywiązał się – względnie wywiązał się nienależycie – z umowy.

Brak podstaw do zawieszenia postępowania. Kwestia, czy umowa z 11 października 2012 roku została pozwanej skutecznie wypowiedziana czy nie, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w zakresie żądanym przez powoda, gdyż nie ulega wątpliwości iż ewentualny spór dotyczy okresu po zakończeniu naliczania należności dochodzonych w niniejszej sprawie.

III. **Ocena roszczenia.**

(A) Zasada odpowiedzialności.

Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (659 § 1 k.c.), co stosuje się odpowiednio do najmu lokali (art. 680 k.c.).

W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (art. 9 ust. 5 u.o.l.1), przez co rozumieć należy opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.l.).

Przed wydaniem lokalu najemcy strony sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń; protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu (art. 6c u.o.l.). Jednocześnie domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku (art. 675 § 3 k.c.).

Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad (art. 664 § 1 k.c.). Jednakże roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 664 § 3 k.c.). Dodatkowo, jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 682 k.c.).

Zgodnie z zasadami ogólnymi prawa cywilnego, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony (art. 5 k.c.).

(B) Zarzut niewykonania umowy.

Zarzut nie jest zasadny.

Przedmiotem umowy najmu z 11 października 2012 roku było oddanie w najem lokalu numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy 28. Pułku S. Kaniowskich 49. Lokal ten był pozwanej doskonale znany. To pozwana zabiegała o zawarcie umowy najmu tego akurat lokalu. Z lokalu tego na podstawie przedmiotowej umowy pozwana korzystała, zaspokajając w nim swoje potrzeby mieszkaniowe. Jak wyżej zaznaczono, nie sposób przyjmować, że pozwana zabiegałaby z taką konsekwencją o najem lokalu, który by jej nie odpowiadał w stopniu mającym świadczyć o niemożności zaspokajania w nim potrzeb mieszkaniowych.

Nie można natomiast czynić zarzutu powodowi z tego, że przedmiotowy lokal wynajął pozwanej na warunkach ogólnych, a nie w ramach najmu lokalu socjalnego. Podnosząc taki zarzut, pozwana zdaje się w ogóle nie dostrzegać, że w istocie Miasto wyrządziło jej w tym zakresie przysługę w tym sensie, że skoro nie kwalifikowała się z przyczyn majątkowych na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, to alternatywą dla zawarcia umowy na warunkach ogólnych, była odmowa zawarcia umowy w ogóle. Pozwana zaakceptowała te warunki, o które sama zabiegała. Nie może teraz czynić zarzutu w tym zakresie, bo postawa taka prowadziłaby w prostej konsekwencji do konieczności przyjęcia, że pozwana nie dość, że uzyskała najem lokalu w istocie poza zwykłą kolejnością, to jeszcze miałaby zań płacić według stawek jak za lokal socjalny, mimo że nie spełniała kryterium dochodowego. Odwołując się do znanego porzekadła, pozwana nie może oczekiwać, że jednocześnie będzie miała ciastko i je zje. Takie zachowanie nie mogłoby zyskać akceptacji Sądu już choćby na gruncie art. 5 k.c.

(C) Zarzut nienależytego wykonania umowy.

Zarzut ten – jak należy rozumieć – sprowadza się do tego, że lokal miał twierdzone przez pozwaną wady.

Jak wskazano w części przytaczającej przepisy, prawo cywilne zna szczególną regulację dotyczącą kwestii wad przedmiotu najmu. Sprowadza się ona do prawa żądania przez najemcę obniżenia czynszu. Jednakże żądanie to może dotyczyć tylko tych wad, których istnienie nie było wiadome najemcy w chwili zawarcia umowy. W zakresie, w jakim mowa o najmie lokalu, kwalifikowane wady – to jest zagrażające życiu lub zdrowiu ludzi – pozwalają najemcy wypowiedzieć umowę najmu choćby o wadach tych wiedział.

Pozwana niewątpliwie знаła w chwili zawierania umowy z 11 października 2012 roku wszelkie mankamenty przedmiotowego lokalu, który w tym dniu zajmowała od ponad dwóch lat i sześciu miesięcy. Pozwana nie sprecyzowała wad, które powstały po tym dniu. Twierdzenie o pogłębiającym się zagrzybieniu lokalu można by co najwyżej traktować w kategoriach wady zagrażającej zdrowiu – przy korzystnym dla pozwanej założeniu, że rozwijały się grzybnie gatunków uznanych za szkodliwe dla zdrowia człowieka. Samo powołanie się na pogłębiające się zagrzybienie wskazuje jednak na istnienie wady – zagrzybienia – w okresie wcześniejszym. W art. 664 § 1 w związku z § 3 k.c. nie chodzi o nowość w sensie ilościowym, lecz jakościowym. Wobec tego owo zagrzybienie wypełniałoby co najwyżej hipotezę uprawnienia pozwanej jako najemcy z art. 682 k.c. uprawnienie to jednak nie polega na możliwości żądania obniżenia czynszu, lecz wypowiedzenia umowy najmu. Nie ma tu mowy o przemilczeniu ustawodawcy. Przyznane uprawnienie do wypowiedzenia umowy nie zmienia zasadniczej reguły, że nie jest możliwe żądanie obniżenia czynszu z powodu wad, których świadomość istniała u najemcy w chwili podpisywania umowy, a więc które zostały przez niego uwzględnione przy ocenie opłacalności zawarcia umowy. Koncesja z art. 682 k.c. jest tylko wyrazem uznania przez ustawodawcę, że nikt nie może być zmuszany do kontynuowania najmu lokalu zagrażającego zdrowiu, czy wręcz życiu ludzkiemu, co skądinąd jest oczywiste w świetle wymogów art. 76 Konstytucji, nakazującego władzom publicznym ochronę również lokatorów przed działaniami zagrażającymi między innymi ich zdrowiu.

Pozwana nie wykazała również, że brak szczególnej wentylacji mieszkania, przy uwzględnieniu jego wyposażenia z chwili wydania lokalu pozwanej, należałoby traktować jako wadę lokalu. Nie jest jasny los kuchni węglowej, jednakże jak wynika z protokołu zdawczo-odbiorczego była ona w chwili wydania lokalu w 2008 roku. Od tamtej pory to pozwana włada lokalem jako jego posiadacz zależny i niemożność wyjaśnienia szczegółów dotyczących wyposażenia lokalu obciąża pozwaną.

Pozwana znając stan lokalu, zdecydowała się na jego najem, a wręcz o ten najem aktywnie zabiegała.

(D) Zasady współżycia społecznego.

Pozwana powołuje się na tą podstawę zwolnienia jej z odpowiedzialności jako ostateczną.

Nie jest to powołanie skuteczne.

Na zasady współżycia społecznego powoływać się może tylko ten, kto sam ich przestrzega. Nie mogą one służyć również negacji istoty stosunku prawnego między stronami. Nie sposób również nie dostrzec, że zastosowanie art. 5 k.c. co do zasady może nastąpić tam, gdzie można postawić stronie dochodzącej roszczenia zarzut nieprawidłowego postępowania w świetle przytoczonych w tym przepisie reguł ogólnych.

Sąd w obecnym składzie ma poważne wątpliwości, czy zachowaniu pozwanej można przypisać pełną zgodność z zasadami współżycia społecznego. Pozwana w istocie zdaje się oczekiwać, że bądź to uznane zostanie iż może realizować swoje potrzeby mieszkaniowe w ogóle za darmo – gdyby oddalić powództwo w całości, bądź też za cenę przewidzianą dla osób spełniających kryteria dochodowe w zakresie przyznania lokalu socjalnego, których nie spełniała w chwili zawarcia umowy. Nie do pogodzenia z tymi zasadami jest również to, że powodowi nie sposób postawić żadnego zarzutu niewłaściwego postępowania wobec pozwanej. W istocie uwzględnienie stanowiska pozwanej w zakresie stosowania art. 5 k.c. oznaczałoby niejako ukaranie powoda za to, że wobec pozwanej postąpił w sposób pozwalający na realizację jej oczekiwań co do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Nie sposób wszak nie dostrzegać, że gdyby Miasto Ł. nie zgodziło się na zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu na warunkach ogólnych, to pozwana musiałaby się z tego lokalu wyprowadzić, skoro nie spełniała kryteriów do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Tylko zgoda powoda na wynajęcie przedmiotowego mieszkania na zasadach ogólnych pozwoliła pozwanej pozostać w lokalu po ustaniu umowy z 2008 roku. Jak już wspomniano, pozwana nie może obecnie oczekiwać, że Sąd przychyli się do jej stanowiska, zmierzającego do podwójnego uprzywilejowania pozwanej: raz przez kontynuację zamieszkiwania mimo braku spełnienia kryterium do zawarcia na najem na warunkach najmu lokalu socjalnego, dwa – przez naliczanie należności nie w umówionej wysokości, lecz co najmniej niższej, bądź wcale.

(E) Rozstrzygnięcie.

Pozwana dokonała określonej kalkulacji – znając stan lokalu, ale również sytuację na rynku mieszkaniowym w Ł., zdecydowała się ubiegać o przywrócenie tytułu prawnego po wypowiedzeniu najmu z powodu wcześniejszych zaległości czynszowych. Zaległości te spłaciła. Dopuściła jednak do powstania nowych. Roszczenie powoda jest zasadne w świetle 659 § 1 w związku z art. 680 k.c. w całości.

Powód może żądać odsetek ustawowych. Ich konstrukcja ustawowa jest taka, że będą one zawsze niższe od znanej od 1 stycznia 2016 roku odrębnej kategorii odsetek za opóźnienie, są więc zawsze zasadne (art. 359 § 2 oraz art. 481 § 1 i 2 k.c.).

IV. Koszty.

Pozwana przegrała sprawę w całości.

Na koszty procesu powoda złożyło się: 100 zł opłaty od pozwu, 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika według stawek minimalnych (art. 98 § 3 w związku z art. 99 k.p.c.).

Pozwana obowiązana jest zwrócić powodowi całość poniesionych kosztów procesu (art. 98 § 1 k.p.c.).

1 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz.U. z 2016 r., poz. 1610).