

Sygnatura akt I C 2779/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 11-10-2017 r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Porada-Łaska

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Bartosik

po rozpoznaniu w dniu 11-10-2017 r. w Kaliszu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko G. I.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego G. I. na rzecz powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 3.605,83 zł (trzy tysiące sześćset pięć złotych 83/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12.04.2017r. do dnia zapłaty,
2. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

SSR Katarzyna Porada-Łaska

Sygn. akt I C 2779/17

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 12 kwietnia 2017 roku (...) Sp. z o.o. w K. wystąpiło o zapłatę od G. I. kwoty 3.605,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż wnosi o zapłatę czynszu za okres od sierpnia 2016 r. do marca 2017 r. powołując się na zawartą w dniu 20 kwietnia 2012 roku pomiędzy stronami umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w K. przy ul. (...).

Na kwotę dochodzoną pozwem, poza roszczeniami wynikającymi z czynszu najmu lokalu oraz opłat z nim związanych, składają się również odsetki za zwłokę w łącznej kwocie 51,85 złotych.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt I Nc 2005/17 z dnia 29 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy w Kaliszu uwzględnił żądanie powoda.

Pozwany wniósł sprzeciw od tego orzeczenia. W uzasadnieniu wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podnosił niedopełnienie zobowiązania leżącego po stronie powoda, a polegającego na braku przydzielenia „mieszkania zamiennego”. Pozwany nie zgodził się również ze stanowiskiem wyrażonym w pozwie, iż powód podjął próbę pozasądowego rozwiązania sporu.

Podczas zeznań pozwany dodatkowo wywodził, że mieszka w przedmiotowym lokalu i nie decyduje się na wypowiedzenie umowy łączącej strony, ponieważ nie ma „innego wyjścia” – nie chce pozostać bez dachu nad głową,

bądź trafić do noclegowni, a jego celem jest otrzymanie lokalu komunalnego od Miasta K., gdyż czynsz w lokalu (...) jest zbyt wysoki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4.10.2005 r. powód (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego z pozwanym G. I.. Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny o numerze (...) o powierzchni użytkowej 43,7 m² położony w budynku wielorodzinnym w K. przy ulicy (...).

Kolejna umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta między stronami 20.04.2012 r.

(dowód: umowy najmu lokalu mieszkalnego k.39-40, 7-7v)

W umowie najmu pozwany zobowiązany był do zapłaty umówionego czynszu w wysokości 345,23 zł za lokal płatnego do 10. dnia każdego miesiąca z góry. Obowiązkiem pozwanego było także regulowanie opłat eksploatacyjnych wynikających z użytkowania przedmiotu najmu, w szczególności opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, odbiór nieczystości stałych. Powód każdego miesiąca doręczał pozwanemu pisma określające miesięczny wymiar tych opłat.

(dowód: pisma informujące o miesięcznym wymiarze opłat k. 8-15)

Pismem z 29.06.2015 r., złożonym powodowi dnia 30 czerwca 2015 r., pozwany wypowiedział łączącą strony umowę najmu, w związku z brakiem przydzielenia mniejszego lokalu mieszkalnego o niższych kosztach czynszu.

Pismem z dnia 29 września 2015 roku pozwany odwołał oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 29 czerwca 2015 r. k. 62, pismo z 29.09.2015 r. k. 64)

W piśmie z 20 lipca 2016 r. Prezydent Miasta K. poinformował pozwanego, o braku możliwości przydziału lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta K. z uwagi na brak spełnienia przesłanek przewidzianych w uchwale Rady Miejskiej K. z 17.09.2015 r.

(dowód: pismo z dnia 20 lipca 2016 roku k.65)

Pismem z dnia 31 października 2016 roku pozwany kolejny raz wypowiedział umowę najmu z (...) Sp. z o.o. za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia i za skutkiem na dzień 31 stycznia 2017 roku.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 31 października 2016 roku k. 61)

Pismem z dnia 30 stycznia 2017 roku pozwany złożył odwołanie do Wydziału Spraw (...) i Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego w K. w związku z brakiem przydziału mieszkania z zasobów Miasta K..

(dowód: pismo z dnia 30 stycznia 2017 k.54)

Pozwany w dniu 28 lutego 2017 roku złożył wniosek o przedłużenie wypowiedzenia o kolejny miesiąc. Pismem z dnia 30 marca 2017 roku (złożonym 31.03.2017 r.) pozwany odwołał oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu dokonane w piśmie z 31.10.2016 r.

(dowód: pismo z dnia 28 lutego 2017 roku k. 63, pismo z dnia 30 marca 2017 roku k. 42)

Komisja Mieszkaniowa podczas posiedzenia w dniu 16 lutego 2017 roku nie wskazała lokalu komunalnego dla pozwanego, uzasadniając brakiem występowania szczególnych okoliczności, tym samym wskazując lokal w (...) w ramach zamiany na mniejszy.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2017 roku Prezydent Miasta K. poinformował pozwanego o braku możliwości uzyskania mieszkania komunalnego, gdyż nie zostały spełnione kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej K. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta K.. Stwierdzono, że pozwany spełnia wprawdzie kryterium dochodowe, ma jednak zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

(dowód: protokół z posiedzenia komisji mieszkaniowej z dnia 16 lutego 2017 r. – pismo z 7.04.2017 r. k. 58, pismo z dnia 3 kwietnia 2017 roku k. 60)

Wobec zaległości i niewywiązywanie się przez pozwanego z umowy najmu, powód pismem z dnia 13 marca 2017 roku wystosował wobec pozwanego wezwanie do zapłaty opiewające na kwotę 3.553,98 złotych. Pismem z dnia 28 marca 2017 r. do nieuregulowanych należności doliczono odsetki w kwocie 51,85 złotych.

(dowód: nakaz zapłaty z dnia 13 marca 2017 r. k. 16, pismo z dnia 28 marca 2017 r. k. 17)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dowodów, których prawdziwość i wiarygodność nie budzi wątpliwości i nie była kwestionowana.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, tj. ustawa z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity z 12.01.2017 r. Dz.U. 2017.79), a w szczególności art. 28 tejże ustawy.

Jednocześnie art. 33 tej ustawy w zakresie w niej nieuregulowanym odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów kodeksu cywilnego o najmie.

Według art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W przedmiotowej sprawie nie była sporna wysokość czynszu i pozostałych opłat ani też fakt występowania zaległości i okres, za który należności nie były uiszczane przez pozwanego.

Strony łączy umowa najmu, pozwany zajmuje przedmiotowy lokal, zatem jest zobowiązany do zapłaty czynszu.

Zarzuty, a właściwie twierdzenia ponoszone przez pozwanego, nie mają żadnego znaczenia prawnego w sprawie będącej przedmiotem rozstrzygnięcia.

W sprawie o zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych najemca nie może „bronić się” tym, że zawarł umowę najmu i trwa w niej, ponieważ nie ma „innego wyjścia”, a jego celem jest otrzymanie lokalu komunalnego od właściwej gminy, gdyż czynsz w lokalu TBS jest zbyt wysoki.

Pozwany niezasadnie dopatruje się w oświadczeniu poprzedniego prezesa (...) (k. 38) zobowiązania do przydzielenia „mieszkania zamiennego”. Przede wszystkim bowiem Towarzystwo Budownictwa (...) nie może zobowiązać się do przydzielenia lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta, czy Gminy lub lokalu socjalnego.

Nie można mieć wątpliwości, że sytuacja finansowa, osobista i zdrowotna pozwanego jest bardzo trudna. Nie sposób też pominąć trudności sytuacji prawnej pozwanego, jednakże te okoliczności nie mogą być przedmiotem rozważań, a tym bardziej jakichkolwiek decyzji Sądu w sprawie o zapłatę czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego.

Nie można też uznać, by dochodzenie przez powoda przedmiotowych roszczeń prowadziło do nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

W myśl tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Instytucja nadużycia prawa ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana jedynie w takiej sytuacji, kiedy skorzystanie z danego prawa powodowałoby tak rażąco niesprawiedliwe skutki, że z punktu widzenia preferowanych przez ustawodawcę wartości moralnych, lepiej byłoby pozbawić ochrony prawnej stronę korzystającą z przysługującego jej prawa, niż znosić powstanie tych skutków. Generalnie nie chodzi więc o zwykłe skutki skorzystania z danego prawa, ponieważ praktycznie zawsze kiedy jeden podmiot korzysta ze swojego prawa, to ogranicza w ten sposób sferę wolności innego podmiotu. W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, żeby wystąpiły takie nadzwyczajne skutki w stosunku do pozwanego, które godziłyby w samą istotę porządku prawnego. Powód jest podmiotem utworzonym zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa i jego celem jest realizacja zadań wynikających z ww. ustawy, w szczególności budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla osób o średnich dochodach, ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Ustawy określają minimalną i maksymalną wysokość czynszu. Maksymalna wartość czynszu nie może przekroczyć w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wszelkie dochody osiągnięte przez TBS nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Natomiast mogą zostać przeznaczone w całości na działalność statutową towarzystwa. Nie sposób więc przyjąć, że roszczenia powoda są sprzeczne powołanym powyżej art. 5 k.c.

Mając na uwadze wyżej omówione okoliczności faktyczne i prawne a także zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. należało więc orzec jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył pozwanego kosztami procesu z uwagi na jego trudną sytuację finansową i zdrowotną.

Wobec tego orzeczono jak w pkt 2 wyroku.

SSR K. P. – Łaska