

Sygn. akt VIII C 2094/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko M. K.

o zapłatę 1.846 zł

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 2492/15

UZASADNIENIE

W dniu 22 kwietnia 2015 roku powód W. towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym solidarnie M. C. (1), J. C., M. C. (2) i B. C. powództwo o zapłatę kwoty 6.169,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w dniu 1 października 1998 roku zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z warunkami umowy pozwani zobowiązani byli do uiszczania comiesięcznego czynszu najmu oraz kosztów dostawy mediów. Pozwani nie wywiązywali się z tego obowiązku. Pozwani złożyli wniosek o rozłożenie zadłużenia na raty, jednak mimo zgody powoda na spłatę należności w ratach, nie wywiązali się z ich płatności w terminie. Na dzień 31 grudnia 2014 roku zadłużenie pozwanych wyniosło: 4.183,78 zł tytułem należności głównej, 1.985,26 zł tytułem odsetek. Przedmiotowy lokal M. C. (1) zajmuje razem z J. C., B. C. i M. C. (2), co uzasadnia solidarną odpowiedzialność pozwanych. **(pozew k. 2-3)**

W dniu 12 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym solidarnie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 3038/15), którym zasądził dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 37)**

Nakaz ten zaskarżył sprzeciwem w całości pozwany J. C., wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, że

nie płacił czynszu z uwagi na złą sytuację materialną. Ponadto zakwestionował wysokość opłat czynszowych, które w jego ocenie są za wysokie w stosunku do powierzchni najmowanego lokalu. **(sprzeciw k. 38-39)**

W odpowiedzi na sprzeciw oraz na rozprawie w dniu 8 maja 2015 roku strona powodowa podtrzymała powództwo w całości. Na rozprawie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Wskazał, że nie otrzymał żadnej informacji o stanie zadłużenia, podtrzymał nadto zarzuty dotyczące wysokości opłat czynszowych podnosząc, iż w dacie podpisywania umowy najmu opłaty czynszowe były niższe. **(odpowiedź na sprzeciw k. 52, protokół rozprawy k. 62-63)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 sierpnia 2001 roku pozwani E. J. i J. J. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda Gminą Ł. – Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej W. Księży Młyn w Ł., umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy al. (...).

Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 73,87 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. **(dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 10-14, okoliczności bezsporne)**

Pozwani nie regulowali należności czynszowych za najem lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej. W okresie od marca 2011 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku zaległość pozwanych z tytułu opłat czynszowych wyniosła łącznie 7.623,16 zł. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wysokość odsetek naliczonych przez powoda wyniosła 1.410,58 zł, zaś kosztów upomnień – 17,60 zł.

Pismem opatrzonym datą 23 kwietnia 2013 roku powód wezwał pozwanych do spłaty zadłużenia z tytułu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Do dnia zamknięcia rozprawy pozwany nie zapłacił powodowi kwoty dochodzonej pozwem. **(dowód: wezwanie do zapłaty k. 15, stan finansowy konta k. 16-17, k. 18-19, k. 20-21, k. 60-61, okoliczności bezsporne)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu w całości.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692 k.c.), jak również postanowienia zawartej przez strony umowy najmu.

Zgodnie z treścią przepisu 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. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.).

Bezspornym jest w przedmiotowej sprawie, że zgodnie z treścią umowy najmu z dnia 1 sierpnia 2001 roku wydano pozwanym J. J. i E. J. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy al. (...), tym samym po stronie pozwanego, jako jednego z najemców, powstał obowiązek uiszczania – solidarnie wraz z drugim najemcą – czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w umówionej wysokości i terminie, z którego to obowiązku pozwany nie wywiązał się, na skutek czego na dzień 31 grudnia 2013 roku zaległość z tytułu opłat czynszowych za przedmiotowy lokal wyniosła 7.623,16 zł, z tytułu odsetek – 1.410,58 zł, a z tytułu kosztów upomnień – 17,60 zł.

W rozpoznawanej sprawie pozwany J. J. kwestionował wysokość zadłużenia podnosząc, iż wysokość opłat czynszowych była nieadekwatna do powierzchni lokalu, a nadto wzrosła od czasu zawarcia umowy najmu, podniósł ponadto, że nie otrzymał żadnych informacji o stanie zadłużenia.

Odnosząc się do przytoczonych wyżej argumentów pozwanego Sąd uznał je za bezzasadne. W pierwszej kolejności podnieść należy, że powód przedstawiając stan finansowy konta za okres od stycznia 2011 roku do grudnia 2013 roku udowodnił zadłużenie pozwanego (a także E. J.) w wysokości w nim wskazanej. Z zestawienia tego wynika bowiem bezspornie, jaka była wysokość opłat czynszowych ustalonych dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w jaki sposób opłaty te były przez najemców uiszczane, a także, w jaki sposób kształtowało się ich zadłużenie zarówno z tytułu należności głównej, jak i odsetek oraz kosztów upomnień. Nie może się przy tym ostać podniesiony przez pozwanego zarzut, iż wysokość opłat czynszowych wzrosła od czasu podpisania umowy najmu, a także, że była ona nieadekwatna do powierzchni zajmowanego lokalu. Pozwany podpisywał przedmiotową umowę w sierpniu 2001 roku, a więc blisko 10 lat przed powstaniem wykazanych przez powoda zaległości czynszowych, w świetle wskazań wiedzy za logiczny należy zatem uznać wniosek, iż na przestrzeni tego okresu opłaty za wynajmowany lokal musiały ulegać zwiększeniu. Wyjaśnienia wymaga przy tym, że na miesięczną opłatę za lokal nie składa się wyłącznie sam czynsz, ale również opłaty związane z jego eksploatacją (zużycie wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości), które to opłaty – co jest okolicznością powszechnie znaną – ulegają systematycznemu wzrostowi. Ponadto wskazać należy, że pozwany nie wykazał, aby kwestionował kolejne podwyżki opłat czynszowych. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2014, poz. 150), w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku. W myśl art. 8a ust. 1 ustawy, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację (art. 8a ust. 4 ustawy). W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może: odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a–4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu (art. 8a ust. 5 ustawy). Wykładnia przytoczonych przepisów jasno wskazuje, że podwyżki opłat czynszowych nie tylko są regulowane przepisami ustawy, ale także mogą być przez lokatora kwestionowane, może się on również zwracać o pisemne wyjaśnienie przyczyn podwyżki. Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że pozwany nie wykazał w żaden sposób, aby podejmował jakiegokolwiek działania w trybie cytowanej ustawy, w związku z kolejnymi podwyżkami opłat czynszowych. Jednocześnie J. J. nie podnosił, aby wynajmujący uchybiał obowiązkowi pisemnego informowania go o poszczególnych zmianach w wysokościach tychże opłat. Skoro zatem pozwany miał świadomość w/w zmian i nie kwestionował ich w czasie ich dokonywania przez stronę powodową, podważanie stawki czynszu dopiero na etapie niniejszego postępowania sądowego należy uznać za spóźnione i jako takie, nie mogące odnieść żadnego skutku. Kończąc rozważania w powyższym zakresie podkreślić również należy, że ustawa o ochronie praw lokatorów uprawnia najemców o niskich dochodach do występowania z wnioskami o obniżenie czynszu naliczonego według obowiązujących stawek. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale odpowiedniego organu lub w zarządzeniu wojewody. Kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy (art. 7 ust. 2 ustawy). Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać

obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne (art. 7 ust. 3 ustawy). Jak wynika z przytoczonych przepisów pozwany miał – poza kwestionowaniem podwyżek czynszu – także możliwość zwracania się do powoda o obniżenie stawki czynszowej, i w tym jednak przypadku J. J. nie wykazał, aby takie starania w ogóle podejmował. Reasumując Sąd uznał, że zła sytuacja materialna pozwanego nie może mieć wpływu na zasadność przedmiotowego powództwa. Pozwany podpisując przedmiotową umowę miał pełną świadomość ciężących na nim z jej mocy obowiązków w zakresie konieczności ponoszenia opłat czynszowych. Jednocześnie powtórzyć należy, że pozwany nie wykazał w żaden sposób, aby informował powoda o swojej złej sytuacji materialnej, wnosił o rozłożenie zadłużenia na raty, czy też o obniżenie stawki czynszu. Z punktu widzenia rozstrzygnięcia omawianej sprawy irrelevantna jest przy tym okoliczność, czy powód informował pozwanego o stanie zadłużenia. Pozwany, jako strona umowy najmu, był bowiem świadomy wysokości opłat go obciążających, znany był mu również termin ich zapłaty, jednocześnie J. J. nie wykazał w żaden sposób, aby zwracał się do powoda o podanie stanu zadłużenia, zaś powód prośbie takiej odmówił.

Wobec powyższego, uznając żądanie pozwu za w pełni zasadne, Sąd zasądził od pozwanego J. J. na rzecz powoda Miasta Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 9.051,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, co też było zgodne z żądaniem pozwu. Jednocześnie Sąd zastrzegł, że odpowiedzialność pozwanego w powyższym zakresie jest solidarna z odpowiedzialnością E. J., wynikającą z nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanego w dniu 28 lutego 2014 roku przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. VIII Nc 1177/14.

Podkreślić należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać za czas opóźnienia odsetek w umówionej wysokości, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe ogólne. Stosownie zaś do treści art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanego Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową J. J., która to sytuacja, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współzycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu.

Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanej.

Należy mieć na względzie, że pozwany J. J. ma na utrzymaniu trójkę dzieci, a otrzymywane przez niego dochody objęte są zajęciem komorniczym. Jak wynika z treści sprzeciwu, obecna sytuacja finansowa pozwanego uniemożliwia mu ponoszenie podstawowych opłat oraz spłatę zobowiązań kredytowych. Niewątpliwie sytuacja ta w sposób znaczny przyczyniła się również do powstania przedmiotowego zadłużenia.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, że w niniejszej sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności, które w szczególności opierają się na sytuacji majątkowej i życiowej pozwanego, co uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. do rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 października 2012 r., sygn. akt I ACa 571/12, LEX nr 1237890).

W konsekwencji Sąd odstąpił od obciążenia pozwanego zwrotem kosztów procesu należnych stronie powodowej.