

Sygn. akt VIII C 680/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Nowicka-Michalak

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko J. B.

o zapłatę

1. zasądza od J. B. na rzecz Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł. kwotę 22.286,43 zł (dwadzieścia dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć złotych i czterdzieści siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty, przy czym począwszy od dnia 01 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;
2. nie obciąża J. B. kosztami procesu strony powodowej.

Sygn. akt VIII C 680/16

UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 2015 roku powód Gmina Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej J. B. powództwo o zapłatę kwoty 22.286,43 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, iż pozwana na podstawie umowy najmu była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z warunkami umowy pozwana zobowiązana była do uiszczania czynszu do dnia 10-ego każdego miesiąca. Pozwana nie wywiązywała się z tego obowiązku. Na dochodzoną pozew kwotę składają się należność główna w wysokości 15.897,89 zł za okres od dnia 1 lipca 2009 roku do dnia 28 lutego 2015 roku oraz odsetki w kwocie 6.388,54 zł naliczone za okres od dnia 11 lipca 2009 roku do dnia 30 listopada 2015 roku. Pomimo wezwań do zapłaty pozwana nie spłaciła wskazanego zadłużenia.

W dniu 15 stycznia 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 9910/15), którym zasądził dochodzoną pozew kwotę wraz z kosztami procesu.

Nakaz ten pozwana zaskarżyła sprzeciwem w całości, podnosząc, że z uwagi na złą sytuacją materialną i życiową nie jest w stanie spłacić zadłużenia wobec powoda.

W piśmie procesowym opatrzonym datą 4 kwietnia 2016 roku powód podtrzymał żądanie pozwu. Wskazał, że trudna sytuacja materialna pozwanej nie zwalniała jej z obowiązku zapłaty czynszu najmu. Dodał, iż z uwagi na charakter własności przedmiotowej nieruchomości brak było prawnych podstaw do tego, by pozwana mogła spłacić istniejące zadłużenie w formie świadczenia rzeczowego.

Na terminie rozprawy w dniu 26 lipca 2016 roku pełnomocnik powoda podtrzymał pierwotne stanowisko w sprawie. Pozwana, nie kwestionując wysokości zadłużenia wskazanego w pozwie, wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, że nie ma środków finansowych na jego spłatę. Zaznaczyła przy tym, że posiada orzeczoną stopień niepełnosprawności, który uniemożliwia jej podjęcie jakiejkolwiek pracy, jest osobą schorowaną, a jedynym jej źródłem utrzymania jest renta w wysokości 759 zł, która nie pozwala nawet na zakup potrzebnych jej leków. Ponadto pozwana przyznała, że od kilku lat nie płaci należności czynszowych, dodając, że otrzymywany przez nią dochód wystarcza wyłącznie na opłacenie należności z tytułu energii elektrycznej, która jest jej niezbędna do dogrzewania lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 maja 2008 roku pozwana J. B. zawarła z poprzednikiem prawnym powoda Gminą Ł. – Administracją (...) Ł. (...) w Ł., umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemcę 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 170,06 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

(umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 8-9, okoliczności bezsporne)

Pozwana nie regulowała należności czynszowych za najem lokalu mieszkalnego, o którym mowa wyżej, na skutek czego pismem z dnia 20 stycznia 2015 roku umowa ta została pozwanej wypowiedziana.

Pismem z dnia 18 marca 2015 roku powód wezwał pozwaną do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego oraz do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 16.131,05 zł oraz naliczonych od tej kwoty odsetek w wysokości 5.246,52 zł.

Na dzień 28 lutego 2015 roku zaległość pozwanej z tytułu opłat czynszowych wyniosła łącznie 21.335,17 zł, z czego kwota 15.897,89 zł stanowiła należność główną, zaś kwota 5.437,28 zł odsetki. Na dzień 30 listopada 2015 roku wysokość odsetek naliczonych przez powoda wyniosła 6.388,54 zł.

(wypowiedzenie umowy najmu k. 11, wezwanie do dobrowolnego opróżnienia lokalu mieszkalnego oraz uregulowania należności k. 12, wezwanie do zapłaty k. 13, k. 14, upomnienie k. 15, kartoteka konta k. 16-24, kartoteka finansowa k. 25-27, wydruk z kalkulatora odsetek ustawowych k. 28, okoliczności bezsporne)

Do dnia wyrokowania pozwana nie zapłaciła zaległości, o której mowa wyżej.

(okoliczność bezsporna)

Pozwana J. B. utrzymuje się z renty w wysokości 757,21 zł miesięcznie. Posiada orzeczoną całkowitą niezdolność do pracy w stopniu powodującym inwalidztwo drugiej grupy od dzieciństwa. Jest osobą schorowaną, cierpi m.in. na chorobę nowotworową oraz padaczkę. Z uwagi na niskie dochody pozwana nie ma możliwości wykupienia wszystkich przepisanych jej leków, których łączny koszt oscyluje wokół kwoty ok. 200 zł miesięcznie.

(potwierdzenie wypłaty k. 40a, orzeczenie o niepełnosprawności k. 41, okoliczności bezsporne)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie 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 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 8 maja 2008 roku wydano pozwanej J. B. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), tym samym po stronie pozwanej powstał obowiązek uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w umówionej wysokości i terminie, z którego to obowiązku pozwana nie wywiązała się, na skutek czego na dzień 28 lutego 2015 roku zaległość pozwanej z tytułu opłat czynszowych wynosiła 15.897,89 zł, zaś z tytułu odsetek (wyliczonych na dzień 30 listopada 2015 roku) – 6.388,54zł.

W rozpoznawanej sprawie pozwana J. B. nie kwestionowała żadnych okoliczności faktycznych mających znaczenie dla rozstrzygnięcia – nie zaprzeczyła istnieniu wierzytelności oraz jej wysokości, zatem Sąd przyjął, że okoliczności te nie są sporne i zostały przez pozwaną przyznane (art. 230 k.p.c.). Pozwana podniosła wyłącznie, że z uwagi na złą sytuację materialną nie jest w stanie spłacić zaległości czynszowych, która to okoliczność nie może mieć jednak wpływu na zasadność żądania powoda. J. B. podpisując umowę najmu miała pełną świadomość ciężących na niej obowiązków, w tym związanych z koniecznością uiszczania opłat na rzecz powoda. Sytuacja życiowa i materialna pozwanej, choć obiektywnie ciężka, nie może pozbawiać powoda prawa do dochodzenia należnych mu z tytułu zawartej umowy świadczeń pieniężnych. Nieistotna z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest przy tym okoliczność, że pozwana wykazała, iż zwracała się do powoda z wnioskiem o spłatę zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego, jak wskazał bowiem powód w piśmie procesowym z dnia 4 kwietnia 2016 roku, z uwagi na charakter własności przedmiotowej nieruchomości (współwłasność osób fizycznych oraz Skarbu Państwa) nie mają do niej zastosowania postanowienia zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. nr (...) z dnia 7 września 2015 roku w sprawie wprowadzenia możliwości spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Ł. w formie świadczenia rzeczowego. Na marginesie wskazać również należy, że treść orzeczenia lekarskiego o stopniu niepełnosprawności pozwanej mogłaby stanowić przeszkodę dla zastosowania opisaną wyżej formy spłaty zadłużenia nawet w przypadku, gdyby przytoczone zarządzenie miało zastosowanie wobec J. B..

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej J. B. na rzecz powoda Miasta Ł. Zarządu Lokali Miejskich w Ł. kwotę 22.286,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, przy czym począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, co też było zgodne z żądaniem pozwu.

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 (od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie).

O kosztach procesu w stosunku do pozwanej Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową i majątkową J. B., która to sytuacja, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia 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 pozwana J. B. zamieszkuje samotnie, utrzymuje się jedynie z renty, której wysokość jest nieznaczna. Ponadto pozwana posiada orzeczenie o niepełnosprawności, jest osobą przewlekle i ciężko chorą, co bez wątpienia wpływa na jej trudną sytuację majątkową.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, że w niniejszej sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności, które w szczególności opierają się na sytuacji majątkowej i życiowej pozwanej, 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).