

Sygn. akt: I C 1547/18 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	Joanna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2019 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółka Akcyjna z siedzibą

w W.

przeciwko K. G.

o zapłatę

1. Zasada od pozwanego K. G. na rzecz powoda (...) Państwowych Spółka Akcyjna z siedzibą w W. 4.851,04 złotych (cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt jeden złotych 04/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 18.06.2018r. do dnia zapłaty, z tymże spłatę należności rozkłada na 24 raty miesięczne – pierwsza rata w kwocie 251,04 złotych płatna do 20.05.2019r. i pozostałe 23 raty po 200,00 złotych każda płatne do 20-tego każdego miesiąca, poczynając od czerwca 2019r.
2. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.
3. Nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I C 1547/18 upr.

UZASADNIENIE

Powódka (...) **Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W.** wniosła pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym przeciwko K. G. o zapłatę kwoty 7.158,61 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie domagała się zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, iż pozwany korzysta bez tytułu prawnego z lokalu powódki, a żądana kwota stanowi należności za eksploatację lokalu oraz media.

Nakazem zapłaty z dnia 3 września 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 1128324/18 Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie uwzględnił powództwo w całości.

Pozwany K. G. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości. Twierdził, iż przysługuje mu prawo do zawarcia umowy najmu z powódką, bowiem wcześniej lokal był mieszkaniem zakładowym przysługującym jego ojcu. Zakwestionował także wysokość miesięcznego czynszu naliczanego przez powódkę, w tym opłaty za wywóz śmieci.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 sierpnia 1956 r. A. G. (1) zawarł z P.K.P. Oddziałem Drogowym w K. w związku ze stosunkiem pracy umowę najmu mieszkania służbowego położonego w G. 23/1. Umowa została zawarta w formie pisemnej. Wskazano, iż mieszkanie składa się z 3 izb z przynależnościami ogólnej powierzchni 42,77 m², w tym powierzchni mieszkalnej (...) m². Do mieszkania z pracownikiem uprawnieni zostali członkowie jego rodziny żyjący z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, w tym żona A. G. (2) oraz syn – pozwany K. G..

(**dowód** : umowa z 28.08.1956 r. – k. 35)

A. G. (1) zmarł w 1958 r. W mieszkaniu służbowym bez sprzeciwu ze strony powódki pozostała jego żona i dzieci, w tym pozwany K. G.. Strony nie zawarły żadnej umowy w formie pisemnej. Pozwany nie przebywał w spornym lokalu w okresie od 1980 r. do 1996 r., kiedy to mieszkał z żoną w G.. Od 1996 r. pozostaje w nim nieprzerwanie do chwili obecnej. A. G. (2) zmarła w 2005 r.

(**okoliczności bezsporne**)

Powódka naliczała pozwanemu opłaty za korzystanie z lokalu. W okresie od 2005 r. do stycznia 2012 r. wahały się one w granicach od 39,06 zł do 47,39 zł. W kwietniu 2012 r. opłaty uległy podwyższeniu do kwoty 514,32 zł. Na skutek odwołania pozwanego kwota ta uległa obniżeniu do ok. 370 zł.

(**dowód** : z akt sprawy I C 56/13: rozliczenie czynszu z 11.07.2005 r. – k. 51, rozliczenie czynszu z 23.04.2007 r., rozliczenie czynszu z 15.10.2009 r. – k. 53, rozliczenie czynszu z 07.02.2012 r. – k. 54, rozliczenie czynszu z 19.01.2012 r. – k. 55)

W dniu 4 lutego 2013 r. powódka wniosła pozew przeciwko pozwanemu o wydanie przedmiotowego lokalu. Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 r. wydanym w sprawie I C 56/13 tut. Sąd oddalił powództwo.

(**dowód** : z akt sprawy I C 56/13: pozew – k. 3-4, protokół rozprawy z 25.06.2013 r. – k. 74, wyrok z 28.06.2013 r. – k. 76)

W dniu 21 sierpnia 2014 r. powódka wniosła do tut. Sądu pozew o zasądzenie od pozwanego kwoty 11.017,16 zł z odsetkami ustawowymi tytułem zaległego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych mających swe źródło w łączącej strony umowie najmu. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 22 sierpnia 2014 r. wydanym w sprawie I Nc 1196/14 tut. Sąd uwzględnił powództwo w całości.

(**dowód** : z akt sprawy I Nc 1196/14: pozew – k. 2-3, nakaz zapłaty – k. 18)

W chwili obecnej pozwany ma 65 lat. Uzyskuje rentę w wysokości 868,65 zł. Pozwany choruje na zmiany zwyrodnieniowe stawu biodrowego. Orzeczony ma umiarkowany stopień niepełnosprawności. W mieszkaniu, które zajmuje przeprowadza w miarę możliwości remonty.

(**dowód** : pismo z 09.03.2018 r. – k. 10, karta informacyjna Szpitala w G. – k. 12-13)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo mogło podlegać uwzględnieniu jedynie w części.

Okoliczności faktyczne w sprawie ustalone na podstawie przedstawionych przez strony dowodów oraz dokumentów znajdujących się w aktach spraw o sygn. akt I C 56/13 i I Nc 1196/14 były co do zasady bezsporne. Sąd dał wiarę w całości przedłożonym dokumentom uznając je za miarodajny materiał dowodowy. W oparciu o tak ustalony stan faktyczny strony pozostawały w sporze co do przysługiwania pozwanemu uprawnienia do korzystania z lokalu powódki oraz charakteru i wysokości opłat obciążających go z tego tytułu.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż lokal, z którego korzysta pozwany był mieszkaniem służbowym i został przydzielony jego ojcu w trybie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 czerwca 1952 r. w sprawie mieszkań służbowych i zakładowych (Dz. U. z 1952 r. Nr 29, poz. 196). W chwili śmierci ojca pozwanego w 1958 r. zgodnie z § 7 wskazanego rozporządzenia członkowie jego rodziny, którzy żyli z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, uzyskali prawo do mieszkania zastępczego. Osoby bliskie nie wstąpiły w stosunek najmu mieszkania służbowego, które mogło być przydzielone tylko pracownikowi, a zajmując nadal to mieszkanie znajdowały się co do zasady w sytuacji zajmującego lokal bez tytułu prawnego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1989 r., III CZP 44/89, nr Lex 1633170).

Mimo uzyskania prawa do lokalu zastępczego rodzina korzystała z dotychczasowego lokalu bez sprzeciwu ze strony właściciela. Powódka umożliwiła im swobodne korzystanie z lokalu w celach mieszkaniowych przez niemal 50 lat. A. G. (2) opłacała w zamian czynsz wywiązując się z obowiązków najemcy. Korzystający z lokalu dbali o niego i w ramach możliwości dokonywali bieżących napraw. Taki stan rzeczy akceptowany był przez strony, przynajmniej do śmierci matki pozwanego w 2005 r. Mimo, iż strony nie zawarły umowy najmu, w ustalonych okolicznościach Sąd uznał, iż umowa została zawarta w sposób dorozumiany i wiązała strony na czas nieokreślony. Skoro natomiast pozwany stale zamieszkiwał z matką w chwili jej śmierci w lokalu powódki, a lokal ten był lokalem mieszkalnym i stanowił centrum jego spraw życiowych, wstąpił ex lege w stosunek najmu na mocy art. 691 § 1 i 2 k.c. Umowa najmu nie została wypowiedziana, zatem pozwany jako lokator zobowiązany jest do uiszczania umówionego czynszu. Sąd miał także w tym kontekście na uwadze stanowisko powódki wyrażone w toku postępowania w sprawie o zapłatę o sygn. akt I Nc 1196/14, gdzie podnosiła, iż strony łączy stosunek najmu lokalu.

Odnosząc się do kwestionowanej przez pozwanego podwyżki czynszu w 2012 r. należy wskazać, iż ustalenie wysokości czynszu należy do stron stosunku prawnego. Uregulowane ustawowo są zasady podwyższania czynszu w zakresie wysokości oraz częstotliwości, o czym stanowi art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234). Lokator może odmówić przyjęcia podwyżki albo zakwestionować podwyżkę poprzez złożenie właścicielowi pisemnego oświadczenia woli o odmowie przyjęcia podwyżki, albo wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna bądź jest zasadna, lecz w niższej wysokości. Działania te muszą być podjęte w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia lokatorowi wypowiedzenia wysokości czynszu lub innych opłat. Jest to termin zawity, którego przekroczenie powoduje bezskuteczność odmowy przyjęcia podwyżki albo oddalenie powództwa o ustalenie jako spóźnionego. Skoro pozwany nie zakwestionował we wskazany wyżej sposób podwyżki czynszu w 2012 r., zarzuty dotyczące jej zasadności zgłoszone w niniejszym procesie należy uznać za niedopuszczalne.

Sąd powziął jednak wątpliwości co do powierzchni lokalu przyjętej do obliczania wysokości czynszu. Powódka ustala bowiem czynsz przyjmując powierzchnię użytkową 64,05 m², podczas gdy z umowy najmu lokalu sporządzonej w dniu 28 sierpnia 1956 r. wynika, iż ogólna powierzchnia lokalu wynosi 42,77 m². Wątpliwości budzi rzetelność sporządzenia karty inwentaryzacyjnej lokalu (k. 58), gdzie opisano powierzchnię użytkową na 64,05 m², zaś powierzchnię mieszkalną na 53,13 m². Brak jest informacji w jaki sposób wyliczona została powierzchnia użytkowa i jakie pomieszczenia się na nią składają. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, iż przy ustalaniu wysokości czynszu zastosowanie winna znaleźć powierzchnia pierwotnie ustalona w umowie najmu z dnia 28 sierpnia 1956 r.

Sąd uznał za zasadne naliczenie przez powódkę miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Wskazać należy, iż przedmiotowa opłata pobierana jest na podstawie art. 6m ustawy z dnia 13 września 1996 r. o

utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454). Przepisy ustawy przewidują obowiązek objęcia wszystkich nieruchomości na terenie gminy systemem opłatowym, co wyłącza możliwość pozbywania się odpadów komunalnych w inny sposób, niż przez ten, jaki zorganizowała gmina. Opłata ta ma charakter publicznoprawny i jest oderwana od faktycznej ilości wytwarzanych i odbieranych przez gminę odpadów. Powyższe przesądza o zasadności naliczania przez powódkę opłaty za gospodarowanie odpadami, skoro obowiązek jej uiszczenia ciąży na właścicielu nieruchomości i nie może on od niej odstąpić. Jednocześnie należy podkreślić, iż na mocy art. 6c ust. 1 przywołanej umowy to gminy są obowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy.

Uwzględniając zatem powierzchnię lokalu na 42,77 m² oraz opłatę za wywóz śmieci w kwocie 13 zł znaną Sądowi z urzędu ustalono, że wysokość czynszu obciążającego najemcę winna wynosić 229,42 zł. Za okres dochodzony pozwem (luty 2016 – listopad 2017) zaległy czynsz wynosi 4.588,40 zł, co łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od daty wymagalności poszczególnych kwot czynszu daje kwotę 4.851,04 zł (4.588,40 zł + 262,64 zł). Powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd rozłożył spłatę należności głównej na 24 miesięczne raty płatne do 20-tego dnia każdego miesiąca. Na mocy bowiem art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia – wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Podstawą zastosowania przywołanego przepisu może być jedynie uznanie sądu, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym decydują okoliczności konkretnej sprawy. W niniejszej sprawie na takie rozstrzygnięcie Sądu wpłynęła sytuacja majątkowa i osobista pozwanego, który jest osobą pozostającą na rencie, która stanowi jedyne źródło jego dochodu w wysokości 868,65 zł, przy czym świadczenie to jest zmniejszone z powodu egzekucji sądowej. Nierealne zatem byłoby jednorazowe spełnienie przez pozwanego świadczenia. Rozkładając spłatę świadczenia na raty Sąd miał także na uwadze, iż pozwany nie kwestionował roszczenia co do zasady. Jednocześnie w ocenie Sądu takie rozstrzygnięcie nie narusza znacząco uzasadnionego interesu wierzyciela.

Z tego samego względu Sąd postanowił nie obciążać pozwanego kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie z zasadami słuszności.

SSR Alina Kowalewska