

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2016 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.**

przeciwko **T. W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej T. W. na rzecz powoda Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. kwotę 11 286,62 złotych (jedenaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 10 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej T. W. na rzecz powoda Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. kwotę 300 złotych (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. odstępuje od obciążania pozwanej T. W. kosztami procesu w pozostałym zakresie.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 kwietnia 2015 roku złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w W. (następca prawny Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W.) domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej T. W. kwoty 11 286,62 złotych wraz odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwana T. W. zajmuje – obecnie bez tytułu prawnego – lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...)/A, stanowiący własność powoda, a który to lokal przydzielony został pozwanej na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) z dnia 22 sierpnia 2002 roku. Pozwana była zobowiązana do terminowego uiszczania czynszu i opłat pośrednich za zajmowany lokal, lecz nie wywiązywała się z ciążącego na niej obowiązku. W związku z tym, na wniosek pozwanej, w dniu 21 listopada 2012 roku została zawarta ugoda numer OG-W-370/2-2809-3/12, zgodnie z którą kwota zaległości została rozłożona na 24 raty po 200 złotych miesięcznie, zaś termin płatności pozostałej należności w kwocie 5 967,53 złotych został odroczonej do dnia 15 listopada 2014 roku, wierzyciel zaś warunkowo zrezygnował z naliczania odsetek za zwłokę od należności objętych ugoda od dnia jej zawarcia. Powód wskazał nadto, iż pozwana T. W. nie wywiązała się z postanowień ugody, albowiem dokonała

jedynie dwóch wpłat: w dniu 21 grudnia 2012 roku w kwocie 900 złotych oraz w dniu 01 lipca 2013 roku – w kwocie 1 400 złotych. W związku z powyższym, jak również w związku z brakiem spłat kolejnych rat, powód pismem z dnia 06 września 2013 roku wypowiedział T. W. umowę ugody. Pozwana dokonała jeszcze trzech wpłat – w dniu 19 września 2013 roku w kwocie 500 złotych, w dniu 03 lutego 2014 roku w kwocie 100 złotych oraz w dniu 31 marca 2014 roku w kwocie 100 złotych, które to wpłaty zaliczone zostały na 8 zaległych rat, tj. rat za okres od listopada 2012 roku do czerwca 2013 roku.

Na dochodzoną niniejszym pozwem kwotę składa się kwota 8 727,51 złotych tytułem należności głównej oraz kwota 2 559,11 złotych tytułem skapitalizowanych odsetek.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 maja 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 695772/15 referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana T. W. zaskarżyła to orzeczenie w całości wnosząc o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. i wskazując, iż powód prowadzi wobec niej postępowanie egzekucyjne w związku z orzeczoną eksmisją, a nadto pozwana znajduje się w trudnej sytuacji życiowej i majątkowej – jest chora na alergię i serce, ma orzeczonego stopień niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym, mąż jej – leczył się psychiatrycznie, nie pracuje i nie łoży na utrzymanie.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

W dniu 22 sierpnia 2002 roku pomiędzy Wojskową Agencją Mieszkaniową Oddział (...) w G. a T. W. i A. W. została zawarta umowa o numerze (...), której przedmiotem był najem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) kl. A.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, zaś z tytułu używania lokalu najemcy zobowiązani byli uiszczać opłaty i czynsz najmu.

niesporne, a nadto: umowa najmu – k. 46-47 akt

Na wniosek T. W., z uwagi na jej trudną sytuację materialną, w dniu 21 listopada 2011 roku została zawarta umowa ugody nr OG-W-370/2-2809-3/12 pomiędzy nią a Wojskową Agencją Mieszkaniową z siedzibą w W. Oddział (...) w G., której przedmiotem było ustalenie spłaty w ratach jej zadłużenia z tytułu opłat pośrednich i czynszu najmu za używanie lokalu mieszkalnego numer (...).

T. W. uznała swoje zadłużenie wobec Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W. Oddział (...) w G. na kwotę 10 767,53 złotych (według stanu na dzień 31 października 2012 roku), przy czym zobowiązała się do spłaty należności w wysokości 4 800 złotych w 24 miesięcznych ratach w kwocie po 200 złotych, płatnych do dnia 15. dnia każdego miesiąca według sporządzonego harmonogramu, jak również do terminowego regulowania bieżących opłat za używanie lokalu i opłat pośrednich za zajmowany lokal. Strony postanowiły także, iż spłata pozostałego zadłużenia w kwocie 5 967,53 złotych nastąpi do dnia 15 listopada 2014 roku, zaś wierzyciel zrezygnował z naliczania odsetek za zwłokę.

Zgodnie z § 6 umowy ugody, w przypadku popadnięcia dłużnika w zwłokę z zapłatą kwoty odpowiadającej wysokości dwóch rat lub w przypadku braku wpłaty comiesięcznej należności za używanie lokalu mieszkalnego oraz opłat pośrednich za zajmowany lokal, wierzyciel wypowie umowę ze skutkiem natychmiastowym oraz podejmie działania egzekucyjne bez dalszych wezwań czy ostrzeżeń. Pozostała do spłaty należność staje się wtedy wymagalna w całości wraz z odsetkami (z których wierzyciel warunkowo zrezygnował). W szczególnie uzasadnionych wypadkach wierzyciel może wyrazić zgodę na dalsze obowiązywanie umowy, pod warunkiem zapłaty przez dłużnika w terminie płatności najbliższej raty wszystkich dotychczasowych niezapłaconych w wymaganym terminie i wysokości rat lub zaległych comiesięcznych należności za używanie lokalu mieszkalnego oraz opłat pośrednich za zajmowany lokal.

niesporne, a nadto: wniosek o rozłożenie należności na 48 miesięcznych rat – k. 42-43 akt, oświadczenie o sytuacji bytowej – k. 44 akt, oświadczenie stanie rodzinnym – k. 45 akt, ugoda wraz z harmonogramem – k. 39-40 akt, kartoteka finansowa – k.22-33 akt

W miesiącu grudniu 2012 roku T. W. uiściła kwotę 900 złotych. W miesiącu styczniu 2013 roku T. W. uiściła kwotę 650 złotych.

Pismem z dnia 08 kwietnia 2013 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W. Oddział (...) w G. poinformowała T. W., iż nie wywiązuje się ona z zawartej ugody z dnia 21 listopada 2012 roku dotyczącej spłaty zadłużenia w ratach, gdyż nie reguluje terminowo bieżących opłat za zajmowany lokal. W związku z powyższym T. W. została wezwana do wyrównania brakującej należności, która na dzień 31 marca 2013 roku wynosiła 2 634,14 złotych, w razie zaś braku wpłaty – poinformowano ją, iż ustalenia wynikające z ugody utracą moc.

W miesiącu lipcu 2013 roku T. W. uiściła kwotę 2 400 złotych. W miesiącu wrześniu 2013 roku T. W. uiściła kwotę 500 złotych. W miesiącu wrześniu 2013 roku T. W. uiściła kwotę 500 złotych. W miesiącu lutym i marcu 2014 roku T. W. uiściła łącznie kwotę 200 złotych.

niesporne, a nadto: zestawienie dokonanych wpłat – k. 34 akt, pismo wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 37-38 akt

Pismem z dnia 06 września 2013 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W. Oddział (...) w G. poinformowała T. W., iż z uwagi na brak regularnych wpłat na poczet bieżącego czynszu oraz rat wynikających z umowy ugody z dnia 21 listopada 2012 roku, jej (ugody) obowiązywanie w świetle uregulowania zawartego w § 6, jest nieuzasadnione.

niesporne, a nadto: pismo wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 35-36 akt

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, jak również dowodu z przesłuchania strony pozwanej T. W..

Dowody w postaci dokumentów zostały uznane przez Sąd za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a nadto żadna ze stron nie negowała ich mocy dowodowej. Dokonując ustaleń faktycznych Sąd wziął również pod uwagę twierdzenia pozwanej T. W., na podstawie których przede wszystkim ustalił jej sytuację życiową i materialną.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 2016 roku wydanym na rozprawie Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z akt postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni K. M. pod sygn. akt Km 811/15 dotyczącego wykonania wyroku orzekającego eksmisję pozwanej uznając, iż okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia powyższej sprawy, zaś uwzględnienie wniosku może przyczynić się do przedłużenia postępowania. Nadto, Sąd oddalił również wniosek pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków Z. W., M. L. i G. L. oraz dowodu z akt sprawy o sygn. I C 103/14, w szczególności w odniesieniu do dowodów dołączonych do odpowiedzi na pozew – na okoliczności sytuacji majątkowej i osobistej pozwanej, jej stanu zdrowia i możliwości zarobkowych uznając, iż okoliczności te zostały już dostatecznie wyjaśnione za pomocą dowodu z przesłuchania pozwanej, która najlepiej zna swoją sytuację tak majątkową, jak i życiową, zaś przeprowadzenie powyższych dowodów, zwłaszcza z przesłuchania świadków, przyczyniłoby się do przedłużenia niniejszego postępowania. Nadto, Sąd miał na uwadze, iż trudna sytuacja majątkowa i rodzinna pozwanej nie była kwestionowana przez powoda, powód wręcz wskazywał, że jest tego świadomy i z tego właśnie powodu wielokrotnie „szedł na rękę” pozwanej rozkładając jej należności na raty czy dokonując umorzeń.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, zaś podniesiony przez pozwaną T. W. zarzut naruszenia przez powoda art. 5 k.c. był nieuzasadniony.

W niniejszej sprawie powód Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w W. (następca prawny Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w W.) domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej T. W. kwoty 11 286,62 złotych wraz odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, wskazując, iż pozwana nie zrealizowała zawartej między stronami ugody dotyczącej rozłożenia na raty jej dotychczasowego zadłużenia z tytułu opłat pośrednich i czynszu najmu za zajmowany przez nią lokal mieszkalny numer (...).

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

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny. Niekwestionowanym w sprawie było, iż pozwana T. W. zajmowała lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) kl. A na podstawie umowy najmu (obecnie – bez tytułu prawnego), że nie regulowała zarówno opłat pośrednich, jak i nie uiszczała należnego czynszu, a także, że nie wywiązała się z umowy ugody nr OG-W-370/2-2809-3/12 z dnia 21 listopada 2011 roku zawartej pomiędzy nią a Wojskową Agencją Mieszkaniową z siedzibą w W. Oddział (...) w G., której przedmiotem było ustalenie spłaty w ratach jej zadłużenia, skutkiem czego ustalenia przedmiotowej ugody przestały obowiązywać, zaś wierzyciel – powód uprawniony był do dochodzenia pozostałej do spłaty należności w całości wraz z odsetkami (z których wierzyciel warunkowo zrezygnował).

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Art. 5 k.c. jest najważniejszym z przepisów zawierających tzw. klauzule generalne. Stanowi on, że treść (granice) wszystkich uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące poszczególne uprawnienia, ale także zasady współżycia społecznego i społeczno – gospodarcze przeznaczenie danego prawa. Ujęte w tym przepisie społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa i zasady współżycia społecznego należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływane się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony prawnej.

Wynikający z art. 5 k.c. zakaz nadużywania prawa podmiotowego daje wprawdzie możliwość korygowania obowiązującego prawa przedmiotowego zgodnie ze standardami wyznaczonymi przez społeczne wartości i normy moralne akceptowane w społeczeństwie, niemniej jednak przepis ten ma charakter wyjątkowy i może być zastosowany tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lutego 2007 roku, sygn. akt III CSK 208/06). Z istnienia zaś domniemania, że korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współżycia społecznego, wynika, iż ciężar dowodu wykazania istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 lutego 2012 roku, sygn. akt I ACa 19/2012, Lex nr 1125305).

Pozwana T. W. powołując się na zarzut naruszenia art. 5. k.c. przez powoda nie wskazała, jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została przez niego naruszona. Pozwana oparła się jedynie na twierdzeniu, że domaganie się przez powoda zapłaty czynszu za zajmowany przez nią lokal – w takiej sytuacji materialnej i życiowej, w jakiej się ona od lat znajduje (mąż nie łożący na utrzymanie, śmierć syna, jej stan zdrowia) – stanowi nadużywanie prawa. Jakkolwiek sytuacja pozwanej życiowa i majątkowa jest trudna i powód również jest tego świadomy, to nie sposób przyjąć, iż powód nadużywa swojego prawa, wręcz przeciwnie – ze znajdujących się w aktach sprawy dokumentów wynika, iż powód znając położenie pozwanej uwzględniał jej wnioski dotyczące rozłożenia zaległości na raty, umarzał

część tych zaległości, trudno tu zatem ocenić postępowanie powoda jako nieakceptowane w świetle uznawanych w społeczeństwie wartości.

Powyższe powoduje, że zdaniem Sądu, powód dochodząc zapłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu przez pozwaną T. W., również co do ich wysokości, wykonuje swoje prawo, ale nie nadużywa go, zaś Sąd nie dopatrył się na gruncie niniejszej sprawy istnienia okoliczności rażących i nieakceptowanych, które świadczyłyby o naruszeniu zasad współżycia społecznego i uzasadniałyby odmowę ochrony prawnej roszczenia powoda w oparciu o normę wynikającą z art. 5 k.c.

Mając zaś na względzie powyższe, Sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 481 k.c. zasądził od pozwanej T. W. na rzecz powoda Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. kwotę 11 286,62 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 10 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty.

Zgodnie z treścią art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Niniejszy przepis zezwala więc Sądowi na dokonanie modyfikacji sposobu spełnienia zasądzzonego świadczenia poprzez ustalenie rat spłaty, dając możliwość orzekania o sposobie spełnienia świadczenia w sposób bardziej dogodny dla zobowiązanego, aniżeli wynikałoby to z regulacji prawa materialnego. Nie ulega wątpliwości, iż skorzystanie z tego uprawnienia możliwe jest tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach i Sąd powinien korzystać z tego uprawnienia wyjątkowo i ze szczególną ostrożnością. Za szczególnie uzasadnione uznać należy sytuacje, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny, czy zdrowotny spełnienie zasądzzonego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania lub w każdym razie bardzo utrudnione; jednakże przy równoczesnym wzięciu pod uwagę sytuacji finansowej i interesów wierzyciela.

Z uwagi bowiem na fakt, że rozłożenie na raty zasądzzonego świadczenia wiąże się z określoną zmianą wysokości zobowiązania (zmniejsza je w zakresie odsetkowym), rozważając zastosowanie przepisu art. 320 k.p.c. nie można kierować się jedynie sytuacją materialną dłużnika, ale należy brać pod uwagę także interes wierzyciela, bowiem rozłożenie na raty należności powoduje, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od świadczeń ratalnych za okres pomiędzy wydaniem wyroku a datą płatności poszczególnych rat (tak Sąd Najwyższy w uchwale 7 Sędziów z dnia 22 września 1970 roku, sygn. akt III PZP 11/70, OSNCP 1971/4/61). Przy czym jednolicie przyjmuje się w orzecznictwie, że rozłożenie na raty może mieć miejsce tylko wtedy, gdy w sprawie zostanie wykazane, że pozwany będzie w stanie realizować spłatę w ratach, że będzie dysponować środkami dla wykonania tak zmodyfikowanego obowiązku.

W niniejszej sprawie pozwana T. W. wskazała, iż mieszka z mężem, który nie pracuje i nie ma przyznanych żadnych świadczeń socjalnych, od lat nie łoży na utrzymanie mieszkania. Pozwana jest zatrudniona na pół etatu jako kucharka osiągając dochód około 860 złotych, nadto opiekuje się starszą osobą otrzymując za to wynagrodzenie około 200-300 złotych miesięcznie. Pozwana wydaje około 280 złotych na opłaty za tzw. media i bilet miesięczny. Często zdarza się, że pozwana z uwagi na brak środków, nie wykupuje leków (choruje na serce i alergię), gdyż ich koszt wynosi około 160 złotych. Pozwana nadto posiada zadłużenie w bankach (kredyt i karta kredytowa), jednakże nie reguluje tych zobowiązań.

Nawet brak ustaleń pozostałych miesięcznych wydatków na żywność, odzież, środki czystości, pozwala stwierdzić w oparciu o zasady doświadczenia życiowego, iż dochody te nie pozwalają pozwanej T. W. na spłatę zasądzonej kwoty nawet w ratach, przy równoczesnym regulowaniu przez nią bieżących opłat i pokrywaniu koniecznych potrzeb życiowych; w takiej zaś sytuacji rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty naruszałoby słuszny interes powoda, w tym między innymi z uwagi na zjawiska ekonomiczne w postaci np. inflacji oraz fakt, iż w razie uchybienia w płatności którejs z rat powód mógłby dochodzić jedynie istniejących zaległości, nie mógłby zaś domagać się świadczeń (rat) przyszłych do czasu nadejścia terminu ich zapłaty.

Stąd też mając na względzie powyższe rozważania, Sąd uznał, iż okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają możliwości skorzystania przez Sąd z rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty.

Uwzględniając jednakże powództwo w niniejszej sprawie, Sąd w punkcie II i III wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił częściowo od obciążania pozwanej T. W. kosztami postępowania w sprawie. Przepis art. 102 k.p.c. pozwalający, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, na zasądzenie od strony przegrywającej tylko części kosztów lub nie obciążanie jej kosztami w ogóle, jest przepisem szczególnym, stanowiącym wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu i urzeczywistniającym zasadę słuszności. Przepis ten nie konkretyzuje owych szczególnie uzasadnionych wypadków, do których się odnosi – pozostawione to więc zostało przez ustawodawcę do uznania sądu, który uwzględniając całokształt okoliczności sprawy kierować się powinien własnym poczuciem sprawiedliwości. Zarówno w doktrynie, jak i praktyce orzeczniczej utrwaliło się przy tym, iż owe szczególne okoliczności związane mogą być zarówno z przebiegiem samego procesu, jak i okolicznościami pozostającymi na zewnątrz procesu – a więc także, a nawet zwłaszcza, dotyczącymi stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Sąd rozpoznający sprawę niniejszą wziął zatem pod uwagę niezwykle trudną sytuację życiową pozwanej, zwłaszcza materialną, ale również i zdrowotną oraz związane z tym ograniczone możliwości zarobkowe, jak również okoliczność, iż obowiązek spełnienia zasądzonego świadczenia już sam w sobie będzie wiązał się dla pozwanej z bardzo dużym obciążeniem finansowym. Sąd również miał na względzie fakt, iż powód korzysta ze stałej obsługi prawnej, a sama sprawa nie miała charakteru skomplikowanej i będąc w swoim zarysie sprawą typową nie wymagała ze strony pełnomocnika procesowego ponadprzeciętnego nakładu pracy. Mając zatem na względzie powyższe, Sąd uznał za zasadne obciążenie pozwanej kosztami procesu w części tj. zasądził od niej na rzecz powoda kwotę 300 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałej zaś części – odstąpił od obciążania nimi pozwanej.