

Sygn. akt: I C 651/15 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj, w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: SSR Robert Słabuszewski

Ławnicy:

Protokolant: Anna Degórska

po rozpoznaniu dnia 15 grudnia 2015 r. na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) sp. z o.o. w S. (KRS (...))

przeciwko: M. K.

o zapłatę 1.650,42 zł

na skutek sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30.04.2015 r., sygn. akt I Nc 311/15

powództwo oddała.

Sygn. akt: I C 651/15

UZASADNIENIE

Powódka – (...)sp. z o.o. w S. – złożyła w dniu 04.03.2015 r. pozew przeciwko M. K. o zapłatę kwoty 1.650,42 zł.

W uzasadnieniu wskazała, że wykonała na rzecz pozwanej usługę montażu grzejników. Pozwana nie uregulowała należności zgodnie z wystawioną fakturą (k. 2 – 5).

Sąd Rejonowy w Strzelcach Kraj., I Wydział Cywilny wydał w dniu 30.04.2015 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 311/15, w którym nakazał pozwanej zapłatę dochodzonej kwoty z odsetkami i kosztami w terminie dwóch tygodni (k. 16).

Pozwana M. K. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyła go w całości wnosząc o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazała, że jest najemcą lokalu gminnego i koszt wymiany grzejnika obciąża wynajmującego a nie najemcę. Nie składała do (...)żadnego podania o wymianę grzejników i nie zawierała żadnej umowy (k. 20-21, 26-27).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana M. K. jest najemcą lokalu przy (...) w S. stanowiącego własność Gminy S.. W budynku jest (...) lokali: (...) wykupione i (...) niewykupionych (komunalnych).

W związku ze złym stanem instalacji centralnego ogrzewania podjęto decyzję o wymianie rur i grzejników.

Na zebraniu w dniu 15.11.2011 r. z właścicielami lokali wykupionych oraz najemcami lokali niewykupionych w obecności projektanta instalacji c.o. J. M. (...), ustalono, że za instalację zapłaci Gmina, zaś za grzejniki i zawory w poszczególnych lokalach właściciele lokali (w lokalach stanowiących odrębną własność mieszkańców) lub najemcy (w lokalach niewykupionych). (...) sp. z o.o. (zarządca nieruchomości) miała pokryć koszt wykonania projektu i robocizny całości. Pozwana M. K. podpisała deklarację, że pokryje koszty grzejników i zaworów.

W piśmie z dnia 28.08.2012 r. (...) sp. z o.o. poinformowała, że prace montażowe rozpoczną się 03.09.2012 r. a zakończą się 30.09.2012 r. oraz przypomniała o obowiązku pokrycia kosztu grzejników i zaworów.

W piśmie z dnia 17.10.2012 r. (...) sp. z o.o. poinformowała pozwaną, że koszt montażu grzejników i zaworów wyniósł 1.650,42 zł.

W dniu 17.12.2012 r. powódka wystawiła fakturę obciążającą pozwaną kwotą 1.650,42 zł za montaż grzejników.

W dniu 23.09.2013 r. (...) sp. z o.o. wezwała pozwaną M. K. do zapłaty kwoty 1.650,42 zł. Pozwana otrzymała wezwanie w dniu 30.09.2013 r.

W dniu 06.02.2015 r. powódka wezwała pozwaną ponownie do zapłaty kwoty 1.650,42 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru – k. 8,

wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru – k. 9,

protokół z 15.11.2011 r. – k. 41-42,

lista obecności – k. 43,

piśmo z dnia 28.08.2012 r. – k. 44,

piśmo z dnia 17.10.2012 r. – k. 45,

zeznania świadków:

J. P. – k. 65-66,

J. M. – k. 66-67,

Z. L. – k. 67.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Sąd uznał za wiarygodny cały materiał dowodowy. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był między stronami w zasadzie bezsporny. Jedynie co do tego, czy pozwana zobowiązała się do zapłaty należności za grzejniki i zawory Sąd uznał, że zadeklarowała, iż zapłaci za grzejniki i zawory na spotkaniu w dniu 15.11.2012 r. Później zaś odmawiała zapłaty.

Bezsporne było, że pozwana zgadzała się na wymianę grzejników, zaś spór sprowadzał się do tego, czy pozwana ma obowiązek zapłaty za grzejniki i zawory.

Zgodnie z art. 6a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

W myśl ust. 2 tego artykułu w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.

Wg art. 6a ust. 3 ustawy do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;

3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,

b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Zgodnie z art. 6f ustawy w umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6a-6e.

Powszechnie przyjmuje się zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie, że przepis ten (art. 6f) oznacza, iż przepisy art. 6a-6e ustawy regulują prawa i obowiązki stron umowy najmu lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego w sposób bezwzględnie obowiązujący (właściwie: bezwzględnie wiążący). Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie podziela tego poglądu, gdyż dokonując prawidłowej wykładni normy zawartej w powołanych przepisach (w szczególności przy uwzględnieniu wykładni celowościowej i funkcjonalnej) należy dojść do wniosku, że wyrażają ona normę semiimperatywną, zaś strony umowy najmu nie mogą ułożyć stosunku tylko w sposób mniej korzystny dla najemcy, zaś mogą to zrobić w sposób dla najemcy korzystniejszy. Nie ma to jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Strony umowy najmu na spotkaniu w dniu 15.11.2012 r. postanowiły ułożyć stosunek najmu w sposób mniej korzystny dla najemcy, niż przewiduje to regulacja zawarta w art. 6a ust. 3 pkt 3 lit a) ustawy.

W sytuacji, gdy lokal, którego dotyczy umowa najmu zawarta z pozwaną należałaby do „publicznego zasobu mieszkaniowego”, to umowa stron, obciążająca pozwaną kosztem grzejników i zaworów byłaby sprzeczna z ustawą (tj. z art. 6a ust. 3 pkt 3 lit a) ustawy) i jako taka nieważna na podstawie art. 58 k.c.

Zgodnie z art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 punkt 10 i 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ilekroć w ustawie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy - należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, gdy ustawa mówi o publicznym zasobie mieszkaniowym - należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.

Mając na uwadze, iż pozwana zajmuje jako najemca lokal należący do publicznego zasobu mieszkaniowego, powództwo należało oddalić.

O kosztach Sąd nie orzekł, gdyż wszystkie koszty procesu poniosła strona, która przegrała proces w całości (tak A. B., Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, Przegląd Sądowy 2000/3, str. 89).