

Sygn. akt I Ca 245/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2014r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska (spr.)

po rozpoznaniu 31 lipca 2014r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy E.

przeciwko E. P., H. P. i K. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 16 maja 2014r. sygn. akt IX C 2562/13 upr

1/ zmienia zaskarżony wyrok:

a/ w pkt pierwszym (pkt I) i podwyższa zasądzoną od pozwanych E. P., H. P. i K. P. solidarnie na rzecz powódki Gminy E. kwotę, z kwoty 356,58 zł - do kwoty 458,46 zł (czterysta pięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 50,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2012r. do dnia zapłaty,

b/ w punkcie trzecim (pkt III) i obniża zasądzoną w nim od powódki na rzecz pozwanych kwotę 184,67 zł tytułem zwrotu kosztów procesu do kwoty 6,20 zł (sześć złotych dwadzieścia groszy);

2/ w pozostałym zakresie apelację oddala;

2/ zasądza od pozwanych E. P., H. P. i K. P. solidarnie na rzecz powódki Gminy E. kwotę 24 zł (dwadzieścia cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

I Ca 245/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 maja 2014r. wydanym w sprawie o sygn. akt IX C 2562/13 upr Sąd Rejonowy w Elblągu w sprawie z powództwa Gminy E. przeciwko E. P., H. P. i K. P. o zapłatę zasądził na rzecz powódki od pozwanych solidarnie kwotę 356,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2011r., od dnia 11 czerwca 2011r., od dnia 11 września 2011r., od dnia 11 października 2011r., od dnia 11 listopada 2011r., od dnia 11 grudnia 2011r., od dnia 11 stycznia 2012r. - do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 184,67 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten został oparty o następujący stan faktyczny i rozważania co do zastosowanego prawa:

Powódka Gmina E. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych E. P., H. P. i K. P. kwoty 916,92 z odsetkami od kwot po 50,94 zł za okres od dnia 11 maja 2011r. do dnia 11 grudnia 2012r. - do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pozwie wskazano, że pozwani zajmowali lokal mieszkalny mieszczący się w budynku nr (...) w miejscowości S. na podstawie umowy najmu nr (...) z dnia 12 września 2006r., zawartej przez Gminę E. z pozwaną E. P.. W okresie, za który powstało zadłużenie, w lokalu tym wspólnie z pozwaną zamieszkiwali jej mąż H. P. oraz ich dorosły syn, K. P.. Pomimo ostatecznego wezwania do zapłaty, pozwani nie uregulowali należności czynszowych za okres od maja 2011r. do grudnia 2012r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 06 listopada 2013 roku (sygn. akt sprawy IX Nc (...)) Sąd Rejonowy w Elblągu uwzględnił powództwo w całości.

W ustawowym terminie pozwani wnieśli sprzeciw i zaskarżyli nakaz zapłaty w całości, domagając się oddalenia powództwa.

Uzasadniając sprzeciw od nakazu zapłaty pozwani przyznali, że użytkowali przedmiotowy lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu zawartej z powódką. Wskazali jednocześnie, że z uwagi na stale pogarszający się stan techniczny budynku, od 2009r. bezskutecznie ubiegali się o przeprowadzenie przez Gminę E. remontu, który umożliwiłby im użytkowanie lokalu mieszkalnego bez narażania zdrowia najemców. Pozwani podnieśli, że w przedmiotowym budynku przeciekał dach, wypadały okna, ściany były pokryte grzybem. Wskazali ponadto, że w wyniku licznych kontroli, w tym kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dla Miasta i Powiatu E., budynek został przeznaczony do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny zagrażający zdrowiu mieszkańców. Pozwani podnieśli więc, że powodowa gmina w nienależyty sposób wykonała ciężące na niej zobowiązanie z tytułu wiążącej strony umowy najmu, co uzasadnia oddalenie powództwa, w tym także w oparciu o art. 5 k.c.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana E. P. w dniu 12 września 2006r. zawarła z powódką Gminą E. umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku nr (...) w miejscowości S.. W okresie od 11 maja 2011r. do 11 grudnia 2012r. pozwani E. P., H. P. i K. P. zajmowali ten lokal - nie uiszczając należności z tego tytułu na rzecz powódki jako właścicielki lokalu. Za okres ten powstała zaległość w czynszu najmu w wysokości wskazanej w pozwie, tj. na kwotę 916,92 zł.

Bezspornie było, że przy zawieraniu umowy najmu, z uwagi na stan techniczny przedmiotowego lokalu mieszkalnego i jego wyposażenie, stawkę czynszu, wynoszącą zwykle 3,00 zł/1 m² - obniżono do kwoty 0,90 zł/1 m², stosując czynniki obniżające wartość użytkową lokalu w postaci: braku gazu przewodniego z gminnej sieci gazowniczej (15%), braku centralnego ogrzewania z gminnej sieci ciepłowniczej (10%), braku łazienki (15%), braku WC (15%). Maksymalna łączna obniżka stawki bazowej mogła wynosić do 70%.

Sąd I instancji ustalił, że budynek nr (...) w miejscowości S. znajdował się złym stanie technicznym. Nie posiadał instalacji kanalizacji sanitarnej, nie przechodził żadnych remontów bieżących, posiadał liczne zacieki na dachu i ścianach, wewnętrzne tynki odpadały i były mocno zawilgocone, stolarka okienna i drzwiowa znajdowała się w bardzo złym stanie technicznym, posadzki, jak również piec kaflowy i trzon kuchenny z instalacją odprowadzania spalin, był mocno zużyty. Kontrola warunków higieniczno – zdrowotnych, panujących w przedmiotowym budynku, potwierdziła istnienie zagrzybienia i zawilgocenia pomieszczeń mieszkalnych, zagrażającego zdrowiu mieszkańców. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku został oceniony jako dostateczny. Budynek nie nadawał się do użytkowania i został przeznaczony do rozbiórki.

Bezspornym w sprawie było też, że decyzją nr (...)(...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E. z dnia 27 stycznia 2012r. nakazano Gminie E. opróżnienie i wyłączenie z użytkowania obiektu budynku mieszkalnego nr (...) położonego w miejscowości S..

Po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd I instancji uznał, że roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie częściowo.

Powódka domagała się bowiem od pozwanych zapłaty czynszu za lokal mieszkalny, naliczonego za okres od maja 2011r. do grudnia 2012r.

Okoliczności w przedmiotowej sprawie były – zdaniem Sąd Rejonowego - bezsporne w zakresie zawarcia umowy najmu przez pozwaną E. P. oraz wielkości zadłużenia. Sporne okoliczności dotyczyły kwestii tego, czy ze względu na zły stan techniczny budynku, w którym znajdowała się wynajmowany lokal i nienależyte, zdaniem pozwanych, wykonanie przez powódkę zawartej przez strony umowy, nie doszło do nadużycia przez powodową gminę w stosunku do pozwanych przysługującego jej prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), a jeżeli tak, to od kiedy ?

Wskazano, że zgodnie z 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. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688¹ § 1 k.p.c.). Zgodnie zaś z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014.150 t.j.), wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających 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. Ponadto, w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым 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.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazano dalej, że z przepisem tym koresponduje ogólny obowiązek wynajmującego określony w art. 662 k.c., w myśl którego wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, w okresie objętym roszczeniem pozwu znajdował się w stanie technicznym czyniącym go niezdatnym do używania zgodnie z jego przeznaczeniem. Z materiału dowodowego wynikało, że w uwagi stan techniczny i wyposażenie tegoż lokalu, przy zawieraniu umowy najmu, zwykła stawka bazowa czynszu, wynosząca 3,00 zł/1 za m², została obniżona do kwoty 0,90 zł/1 za m², bowiem zastosowano czynniki obniżające wartość użytkową lokalu wg zasad wskazanych w załączniku nr 1 do uchwały Rady Gminy E. nr (...) z dnia 30 kwietnia 1998r. w sprawie czynszu regulowanego. Powodowa gmina obniżyła więc pozwanej stawkę bazową czynszu o 70%, co stanowiło maksymalną obniżkę przewidzianą w przywołanej uchwale.

Sąd I instancji wskazał, że przepis art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów jest względnie obowiązujący w tym znaczeniu, że strony mogą odmiennie ukształtować pewne kwestie w umowie (tak np. wyrok SA w Łodzi z dnia 24 lutego 1993r., I ACr 48/93, OSA 1993, z. 7, poz. 50). Stan wynajmowanego budynku w dacie zawarcia umowy najmu z pozwaną P. w 2006 roku był zły. Do budynku nie był doprowadzony gaz ani centralne ogrzewanie, nie było łazienki ani wc. Jednakże, mimo tych niedogodności, pozwana wraz z rodziną zdecydowała się na zawarcie umowy najmu z Gminą E., która to oddała najemcom lokal do używania, a najemcy zobowiązali się płacić wynajmującemu czynsz, który - ze względu na standard lokalu - był obniżony o 70%. Brak było więc w sprawie – w ocenie Sądu orzekającego - okoliczności, które uzasadniałyby powzięcie wątpliwości co do dobrowolności zawarcia umowy takiej treści lub co do istnienia wadliwości oświadczenia woli pozwanej E. P., więc należało uznać umowę za wiążącą strony.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że w dniu 27 stycznia 2012 roku, to jest w dacie powzięcia decyzji przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w E., który nakazał Gminie E. opróżnienie i wyłączenie z użytkowania obiektu budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...) w miejscowości (...) w terminie do 27 marca 2012 roku, z uwagi na przeznaczenie budynku do rozbiórki, ujawnił się dodatkowy czynnik, wpływający na poziom czynszu zgodnie z załącznikiem do uchwały Rady Gminy E. z dnia 30 kwietnia 1998 roku w sprawie czynszu regulowanego, a mianowicie wskazujący, iż „lokal położony w budynku przeznaczonym został do rozbiórki”. Z uwagi na to, że stawkę czynszu można było obniżyć maksymalnie o 70%, strony nie dokonały korekty w wysokości należnego czynszu od pozwanych, a wynikającego z umowy, szczególnie, że łączna obniżka – jeżeli można byłoby zsumować wszystkie występujące czynniki wpływającego na wysokość stawki czynszu – wyniosłaby 105%. Powstanie jednak dodatkowej okoliczności, obniżającej standard wynajmowanej rzeczy, nie mogło – zdaniem Sądu Rejonowego - nie odbić się na obowiązkach najemcy, szczególnie z uwagi na to, że we wskazanej wyżej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdzono, iż lokal zajmowany przez pozwanych nie nadawał się już do użytkowania. Co prawda wyznaczono Gminie E. dwumiesięczny termin na opróżnienie i wyłączenie z użytkowania tego obiektu, jednakże pobieranie za ten okres czynszu najmu stanowiło - w ocenie Sądu I instancji - nadużycie prawa. Tym bardziej takim nadużyciem byłoby także uzyskiwanie czynszu najmu za okres od 27 marca 2012 roku do czasu zawarcia z najemcami nowej umowy najmu na lokal mieszkalny, nadający się do zamieszkania.

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

Unormowanie art. 5 k.c., jak wskazał Sąd Rejonowy, „przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej” (uzasadnienie wyr. SN z dnia 09 grudnia 2009r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607). W związku z tym art. 5 k.c. może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Dla zastosowania wskazanego przepisu nie wystarczy tylko niezgodność, ale konieczne jest wystąpienie sprzeczności, a więc danego sposobu wykonywania prawa nie da się zupełnie pogodzić z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26 listopada 2004r. (I CK 279/04, Lex nr 277859) dla zastosowania art. 5 k.c. konieczne jest wystąpienie trzech podstawowych przesłanek: istnienie prawa, które zostaje nadużyte, czynienie z niego użytku oraz sprzeczność tego użytku z kryteriami nadużycia prawa. Samo nabycie prawa nie przesądza więc o możliwości skutecznego wykonywania wszystkich, wchodzących w jego skład uprawnień, ponieważ wykonywanie prawa przez podmiot podlega zawsze ocenie i wyborowi z punktu widzenia różnych uwarunkowań w danym czasie i miejscu, w szczególności w świetle klauzuli generalnej art. 5 k.c.

W ocenie Sądu orzekającego, powódowa Gmina E. posiadała roszczenie o zapłatę czynszu z tytułu zawartej z pozwaną E. P. umowy najmu lokalu mieszkalnego i wystąpiła do pozwanych o zapłatę zaległej należności za okres od 11 maja 2011 roku do 11 grudnia 2012 roku. Roszczenie o zapłatę czynszu za okres od 11 maja 2011 roku do 11 stycznia 2012 roku, jako niesprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego, z uwagi na fakt akceptacji warunków umowy najmu przez pozwaną, podlegało zdaniem Sądu Rejonowego ochronie, jednakże w dalszym zakresie, to jest w zakresie roszczenia o zapłatę czynszu po dacie stwierdzenia, że lokal nie nadaje się do zamieszkiwania przez ludzi, czynienie użytku z prawa do żądania czynszu najmu za lokal o wskazanym wyżej standardzie, było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowiło, w ocenie Sądu I instancji, nadużycie prawa, co uzasadniało częściowe oddalenie powództwa.

Nie dało się bowiem – zdaniem Sądu Rejonowego - pogodzić z zasadami współżycia społecznego oraz powszechnym poczuciem sprawiedliwości obciążania najemców lokalu nienadającego się do użytku czynszem jego najmu w sytuacji, kiedy Gmina nie była w stanie sprostać swoim statutowym obowiązkom.

Zgodnie przecież z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Jak wskazano w art. 20 ust 2a ustawy, w celu wykonywania zadań, o których mowa w art. 4, gmina może także wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Od podnajemców, o których mowa w ust. 2a, gmina może pobierać czynsz niższy, niż ten, który sama opłaca właścicielowi lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego, ze wskazanych przepisów wynikało, że powódka miała obowiązek zaspokoić potrzeby mieszkaniowe pozwanych. Zaspokojeniem tych potrzeb nie jest wykonywanie przez Gminę umowy najmu lokalu nienadającego się do zamieszkania przez ludzi. Nadużyciem prawa było więc żądanie od pozwanych zapłaty czynszu za lokal mieszkalny w okresie, kiedy lokal ten - wbrew jego standardowi, wykluczającemu zamieszkanie - zajmowany był przez pozwanych z powodu niewywiązania się przez Gminę ze swoich zadań regulowanych ustawą.

Z uwagi więc na powyższe, Sąd I instancji zasądził w punkcie I wyroku od pozwanych solidarnie na rzecz powódki łączną kwotę 356,58 zł z ustawowymi odsetkami od wymienionych kwot czynszu najmu za okres od 11 maja 2011 roku do 11 stycznia 2012 roku. W punkcie II wyroku oddalił zaś powództwo w pozostałym zakresie. O kosztach postępowania orzekł w punkcie III wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz.1349 ze zm.). Koszty rozdzielono stosunkowo, za punkt odniesienia biorąc zakres uwzględnienia żądań.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka, zaskarżając orzeczenie w całości.

W pkt I apelacji powódka zarzuciła wyrokowi naruszenie w pkt I i III wyroku prawa procesowego, które to miało wpływ na wydane orzeczenie, tj. art. 325 k.p.c. – poprzez:

1/ niewskazanie w pkt I poszczególnych kwot czynszu miesięcznego, od których należy liczyć odsetki ustawowe, tj. po 50,94 zł za każdy miesiąc;

2/ całkowite pominięcie w pkt I kwot czynszu za miesiąc lipiec i sierpień 2011r. po 50,94 zł miesięcznie pomimo tego, że w uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji wskazał, że roszczenie o zapłatę czynszu za okres od 11 maja 2011r. do 11 stycznia 2012r. jest niesprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współzycia społecznego;

3/ wobec zarzutu wskazanego w pkt 2, koszty procesu powinny być stosunkowo rozdzielone po 50% dla każdej ze stron.

Nadto w pkt II apelacji powódka zaskarżyła pkt II wyroku i w tym zakresie zarzuciła naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 k.p.c. – poprzez dokonanie oceny dowodów bez wszechstronnego rozważenia całości materiału dowodowego.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki całości roszczenia dochodzonego pozwem oraz o orzeczenie na jej rzecz o kosztach procesu za pierwszą i drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na częściowe uwzględnienie, a mianowicie co do zarzutów postawionych w jej pkt I.

Rację ma bowiem powódka wskazując na sprzeczność między treścią zaskarżonego orzeczenia co do należności czynszowych, które były wymagalne odpowiednio od 11 lipca i od 11 sierpnia 2011r., w stosunku do których to Sąd Rejonowy oddalił w pkt II powództwo, a treścią uzasadnienia orzeczenia, w którym to Sąd orzekający wskazał, że roszczenie o zapłatę czynszu za te miesiące jest zasadne i winno być uwzględnione. Zasadnie też skarżąca zwraca uwagę na fakt, że zasądzając w pkt I zaskarżonego wyroku kwotę 356,58 zł z ustawowymi odsetkami od wskazanych tam dat – Sąd I instancji zaniechał wskazania kwot jednostkowych, dla których to przecież, od różnych dat, rozpoczęły swój bieg ustawowe odsetki za opóźnienie.

Niewątpliwie rację ma Sąd Rejonowy wskazując, że decyzją z dnia 27 stycznia 2012r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (PINB) nakazał powodowej Gminie opróżnienie i wyłączenie z użytkowania obiektu budynku mieszkalnego nr (...)położonego w S., zajmowanego przez pozwanych, który to fakt zasadnie następnie połączył z wnioskiem, iż od daty wydania tej decyzji wystąpiła konieczność zastosowania w niniejszej sprawie klauzuli generalnej art. 5 k.c., a to wobec prawidłowego przyjęcia, że powodowa Gmina nie wywiązała się ze swojego ustawowego obowiązku zapewnienia pozwanym lokalu, będącego w stanie technicznym czyniącym go zdatnym do używania zgodnie z jego przeznaczeniem.

Do czasu jednak wydania decyzji przez PINB – zdaniem Sądu Okręgowego – zasadnie, lecz wbrew stanowisku apelanta, Sąd I instancji przyjął, że pozwani, znając stan techniczny przedmiotowego lokalu w S. co najmniej od daty podpisania umowy najmu, co miało miejsce w dniu 02 września 2006r., winni byli – zgodnie z tą umową – uiszczać na rzecz powódki ustalony czynsz w wysokości 50,94 zł miesięcznie - za okres od dnia 11.05.2011r. do dnia 11.01.2012r. włącznie, czego jednak nie czynili. Dopiero bowiem wydanie decyzji o konieczności rozbiórki przedmiotowego lokalu spowodowało, że nastąpiła istotna zmiana obowiązków po stronie powódki jako wynajmującego, polegająca na konieczności zapewnienia pozwanym najpóźniej po 27.03.2012r. lokalu, który nadawałby się do zamieszkania.

Z tego też względu pominięcie w zaskarżonym rozstrzygnięciu kwoty należności czynszowych, wymagalnych od dnia 11.07 i 11.08.2011r. było nieprawidłowe i dlatego też w tym zakresie apelacja okazała się zasadna. Sąd Okręgowy dał

temu wyraz w treści pkt 1, podwyższając zasądzoną kwotę na rzecz strony powodowej do kwoty 458,46 zł (tj. o kwotę 101,88 zł, będącą równowartością dwóch czynszów miesięcznych).

Jednocześnie, z uwagi na fakt, że przedmiotowe orzeczenie naruszało prawo procesowe - poprzez brak dostatecznego sprecyzowania jednostkowej kwoty, od których Sąd I instancji zasądził odsetki ustawowe w pkt I, przez co nie mogłoby być ono w przyszłości prawidłowo wykonane – Sąd II instancji w pkt 1 a zmienił w tym zakresie zaskarżone rozstrzygnięcie i wskazał, że kwota, od której winny być zasądzone odsetki od wskazanych w jego pkt I dat, wynosi każdorazowo 50,94 zł.

Konsekwencją uznania przez Sąd Okręgowy w pkt 1 b, że apelantka zasadnie wskazywała, iż w sprawie strony praktycznie uległy w 50% każda - w stosunku do wartości przedmiotu sporu, było przyjęcie zasady proporcjonalnego rozdzielenia tych kosztów po połowie – co przełożyło się na uznanie konieczności zapłaty z tego tytułu na rzecz pozywanych jedynie kwoty 6,20 zł – w miejsce zasądzonej kwoty 184,67 zł.

Z tych też względów w pkt 1 orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Na podzielenie nie zasługiwał jednak zarzut z pkt II apelacji powódki. W sytuacji, gdy budynek, w którym znajdował się lokal wynajęty pozwanym, został administracyjnie przeznaczony do rozbiórki, obowiązki stron umowy najmu musiały ulec zmianie, na co zasadnie wskazywał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdzono przecieź, że lokal ten – od dnia wydania decyzji, tj. od 27.01.2012r. - nie nadawał się już do użytkowania, co rodziło po stronie powodowej obowiązek niezwłocznego dostarczenia pozwanym – o ile spełniali oni nadal warunki ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – lokalu mieszkalnego, do którego mogliby się wprowadzić. Zgodnie przecieź z art. 4 tej ustawy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, która m.in. zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Żądanie więc przez powódkę od pozwanych zapłaty czynszu najmu za okres pod dniu 27.01.2012r. było nadużyciem prawa podmiotowego z jej strony i nie zasługiwało na ochronę, co trafnie zauważył Sąd I instancji. Tym bardziej takim nadużyciem byłoby także uzyskiwanie przez powódkę czynszu najmu za okres od 27 marca 2012 roku, tj. po okresie udzielonym przez nadzór budowlany do wykonania decyzji rozbiórkowej, do czasu zawarcia z najemcami nowej umowy najmu na lokal mieszkalny, nadający się do zamieszkania.

Z tego też względu zarzut apelacji, związany z roszczeniem o zapłatę należności czynszowych za okres po 11.01.2012r., nie mógł być uwzględniony, a powództwo w tym zakresie zasadnie zostało oddalone przez Sąd Rejonowy. Stanowisku temu Sąd Okręgowy dał wyraz z pkt 2 wyroku, opierając się na treści art. 385 k.p.c.

Konsekwencją powyższego było rozstrzygnięcie co do kosztów procesu za drugą instancję w oparciu o treści art. 98 i 108 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...), o czym rozstrzygnięto proporcjonalnie do faktu, że powódka sprawę wygrała na tym etapie w wysokości 20% wartości przedmiotu zaskarżenia (od kwoty 120 zł).