

Sygn. akt: I C 371/16 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Maszlanka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Wioletta Przybylska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie
sprawy z powództwa T. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko A. O.

o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Magdalena Maszlanka

Sygn. akt I C 371/16 upr

UZASADNIENIE

Powód T. (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. O. kwoty 1592 zł, w tym 1556 zł należności głównej i 35,20 zł kosztów upomnień. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 29 maja 2014 r. strony zawarły umowę numer (...), dotyczącą rozłożenia na 24 raty płatności wynikającej z wymiany stolarki drzwiowej w lokalu zamieszkiwanym przez pozwaną, położonym przy ul. (...) w O.. Pozwana – mimo wezwań - nie wywiązała się z zobowiązania.

Pozwana A. O. przyznała, że powód wymienił drzwi w zajmowanym przez nią lokalu socjalnym oraz że podpisała wskazaną w pozwie umowę. Oświadczyła, że prosiła administratora o wymianę drzwi, jednak powód wskazał, że to pozwana jako najemca musi je kupić. Pozwana nie miała wyjścia i musiała podpisać umowę. Zdaniem pozwanej obowiązek wymiany drzwi obciąża powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana A. O. jest najemcą lokalu socjalnego numer (...) przy ul. (...) w O.. Wynajmującym jest powód T. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.. Powód jest spółką komunalną i administratorem budynku.

W dniu 29 maja 2014 r. pozwana i powód zawarli umowę numer (...). W paragrafie 1 porozumienia strony ustaliły, że koszt wymiany stolarki drzwiowej w lokalu numer (...) przy ul. (...) wynosi 1640 zł brutto i obciąża najemcę. Pozwana

zobowiązała się wpłacić kwotę 1640 zł w 24 ratach, po 68,34 zł miesięcznie, począwszy od sierpnia 2014 r. Termin wpłaty ustalono do ostatniego dnia każdego miesiąca.

Pismami z dnia 18 lutego 2015 r., z dnia 21 kwietnia 2015 r. i z dnia 19 maja 2015 r. powód wezwał pozwaną do uregulowania zaległości.

Pismem z dnia 20 lipca 2015 r. powód wypowiedział umowę z dnia 29 maja 2014 r.

Na poczet długu wynikającego z umowy zaksięgowano kwotę 83,98 zł.

(okoliczności niesporne, kopia umowy z dnia 29 maja 2014 r. - k. 8, wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 9-14, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 15-16, umowa najmu lokalu socjalnego)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny nie był sporny. Sąd przyjął, że powoda i pozwaną łączył stosunek najmu, co wynikało z umowy z dnia 29 maja 2014 r., słów pozwanej i postawy powoda w toku postępowania. Niesporne było również, że powód wymienił stolarkę drzwiową w lokalu zajmowanym przez A. O. i niniejszym pozwem domaga się zwrotu kosztów tej usługi.

Istotą sporu w rozpoznawanej sprawie był zakres obowiązków pozwanej jako najemcy, a to wobec poniesionego przez nią zarzutu, że powód winien był na własny koszt wymienić drzwi w wynajmowanym przez A. O. lokalu.

Pozwanej nie sposób odmówić racji

Stosunek najmu łączący strony podlega regulacjom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (D.U. 2001, Nr 71 poz. 733).

Stosownie do art. 6a ust. 1 uopl, 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. Art. 6 a ust. 3 ppk 3 b uopl stanowi, że do obowiązków wynajmującego należy w szczególności dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Z kolei zgodnie z art 6 b ust. 1 uopl, najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Jak stanowi art. 6 b ust. 2 uopl, najemcę obciąża naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, okien i drzwi, wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą, trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej, pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów, etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, innych elementów wyposażenia

lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Przepisy określający zakres obowiązków najemcy ma charakter bezwzględnie obowiązujący, tj. wynajmujący nie może poszerzyć katalogu obowiązków drugiej strony umowy. Świadczy o tym wyraźnie brzmienie art. 6f uopl, stosownie do którego w umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6 a- 6 e. A contrario nie jest to dopuszczalne w odniesieniu do lokali wchodzących – tak jak w rozpoznawanej sprawie – w skład gminnego zasobu mieszkaniowego.

Zwrócić też należy uwagę, że w umowie najmu lokalu socjalnego zawartej w dniu 4 września 2014 r. powtórzono rozwiązania przyjęte w przytoczonych wyżej regulacjach ustawowych, tj. wynajmujący został obciążony obowiązkiem wymiany stolarki drzwiowej, a najemca obowiązkiem konserwacji i naprawy drzwi.

Powód nie może zatem domagać się od pozwanej zwrotu kosztów wymiany stolarki drzwiowej, gdyż obciążają one powoda jako wynajmującego, a umowę z dnia 29 maja 2014 r. - jako sprzeczną z ustawą – należy uznać za nieważną w całości (art. 58 par. 1 k.c.).

W tym stanie rzeczy powództwo oddalono.