

**Sygn. akt I C 1005/20 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Danuta Kozikowska

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2021 r. w Kwidzynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w P. oraz Miasta i Gminy P.

przeciwko Z. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Z. P. na rzecz powoda Miasta i Gminy P. kwotę 4.392,43 zł (cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote 43/100);

II. należność zasądzoną w punkcie I. rozkłada na 2 (dwie) raty i ustala obowiązek ich zapłaty w następujący sposób:

1) pierwsza rata w kwocie 2.196,21 zł (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych 21/100) płatna do dnia 31 grudnia 2022 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31 grudnia 2022 r. do dnia zapłaty;

2) druga rata w kwocie 2.196,22 zł (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych 22/100) płatna do dnia 31 marca 2023 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31 marca 2023 r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w części obejmującej roszczenie powoda (...) Sp. z o.o. w P.;

IV. odstępuje od obciążania pozwanego Z. P. zwrotem kosztów procesu na rzecz powoda Miasta i Gminy P.;

V. przyznaje wynagrodzenie pełnomocnikowi ustawionemu z urzędu pozwanemu Z. P. – radcy prawnemu R. S. w wysokości 738,00 zł (siedemset trzydzieści osiem złotych 00/100) wraz z podatkiem VAT, które wypłacić ze Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy w Kwidzynie.

sędzia Danuta Kozikowska

**Sygn. akt I C 1005/20 upr.**

## UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. wnosił o zasądzenie od pozwanego Z. P. kwoty 3.859,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód wnosił również o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód zawarł z pozwanym w dniu 2 marca 1998 r. umowę najmu lokalu położonego w P. przy ul. (...). Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Pozwany zaprzestał płatności czynszu należnego z tytułu zajmowania w/w lokalu, co doprowadziło do powstania zaległości. Na dzień 31 lipca 2020 r.

zaległość obejmująca należność główną i odsetki wyniosła kwotę 3.859,50 zł za okres od 01 kwietnia 2018 r. do 31 lipca 2020 r. Pismem z dnia 25 sierpnia 2020 r. powód wezwał pozwanego do niezwłocznej zapłaty zaległości pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Do chwili wniesienia pozwu wezwanie to pozostało bez odpowiedzi. Pozwany zobowiązany był do płacenia czynszu do 10 każdego miesiąca. Roszczenie stało się wymagalne po upływie terminu płatności, tj. 11 każdego miesiąca, począwszy od 11 kwietnia 2018 r.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kwidzynie w dniu 22 października 2020 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądania pozwu, sygn.. akt I Nc 1723/20 upr.

Pozwany Z. P. w terminie wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o umorzenie postępowania.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, że aktualnie jego sytuacja finansowa uniemożliwia mu dokonywanie płatności na rzecz powoda z tytułu należności czynszowych, a jedynie z tytułu opłat za wywóz śmieci, wodę i kanalizację. Ponadto powód bezzasadnie naliczył opłaty czynszowe według stawek obowiązujących dla lokali mieszkalnych wyposażonych w toaletę, co zdaniem pozwanego stanowi bezpodstawne wzbogacenie, ponieważ wyposażenia swojego mieszkania w toaletę dokonał on we własnym zakresie i na własny koszt. Pozwany oświadczył, że uregulowanie przez niego zadłużenia dochodzonego pozwem będzie możliwe na przełomie 2022 – 2023 r., po zakończeniu spłaty kredytów. Zdaniem pozwanego przy ustalaniu wysokości stawek czynszu powinny być brane pod uwagę również brak ocieplenia stropu drewnianego, wykonanego z użyciem niedozwolonego materiału, tj. papy i maty szklanej zamiast wełny mineralnej.

W wyniku skutecznego wniesienia sprzeciwu przez pozwanego nakaz zapłaty z dnia 22 października 2020 roku zgodnie z art. 505 § 2 k.p.c. utracił moc w całości. Sprawa została zarejestrowana pod nową sygnaturą akt I C 1005/20 upr.

Powód w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, nie wyrażając zgody na odroczenie spłaty kwoty dochodzonej pozwem.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2021 r. sprecyzował swoje stanowisko, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, a na wypadek uwzględnienia żądania pozwu w całości lub części o rozłożenie należności na dwie raty płatne do 31 grudnia 2022 r. i 31 marca 2023 roku, o nieobciążania pozwanego kosztami procesu w związku z jego ciężką sytuacją materialną oraz o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej według norm przepisanych. Pozwany zakwestionował dochodzone roszczenie co do zasady i co do wysokości, podnosząc zarzut braku legitymacji powoda do dochodzenia należności czynszowej od pozwanego, w szczególności zawarcia z nim umowy najmu lub innego tytułu do dochodzenia czynszu za lokal nie będący własnością powoda. Podniósł także, że od 2013 r. należność czynszowa pozwanego powinna być naliczana przy uwzględnieniu bonifikaty za brak WC w lokalu. Wprawdzie pozwany takie WC w lokalu posiada, jednak możliwość zachowania bonifikaty została uzgodniona z ówczesnym dyrektorem (...) E. K. i była honorowana do 2019 r. Wynika to z faktu, że adaptacji WC dokonał sam pozwany na swój koszt i nie miał ponosić z tego tytułu dodatkowych kosztów w postaci utraty prawa do ulgi. Obecnie dochodzony czynsz w ocenie pozwanego naliczany jest błędnie, bez prawa do ww. ulgi.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie postanowieniem z dnia 16 lutego 2021 r. na wniosek powoda na podstawie art. 196 § 1 k.p.c. zawiadomił Miasto i Gminę P. o toczącym się procesie z powództwa (...) Sp. z o.o. w P. przeciwko Z. P. o zapłatę i określił dwa tygodnie od doręczenia zawiadomienia o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze powoda.

Miasto i Gmina P. w piśmie z dnia 23 lutego 2021 r. oświadczyło, iż wstępuje do niniejszej sprawy w charakterze powoda.

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w piśmie procesowym z dnia 05 marca 2021 r. wyraził zgodę na zwolnienie go od udziału w sprawie i wstąpienie do sprawy w charakterze powoda Miasta i Gminy P..

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 21 marca 2021 r. nie wyraził zgody na zwolnienie dotychczasowego powoda od udziału w sprawie.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 02 marca 1998 r. pozwany Z. P. zawarł z (...) w P. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Z tytułu najmu lokalu pozwany zobowiązał się opłacać czynsz w wysokości 47,39 zł miesięcznie, a także opłat za zimną wodę w wysokości 8,40 zł/miesiąc, za kanalizację w wysokości 8,40 zł/miesiąc oraz za wywóz nieczystości w wysokości 2,38 zł/miesiąc. Łączna wysokość opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego wynosiła zatem 66,57 zł, płatne z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

**/dowód:** umowa najmu lokalu mieszkaniowego – k. 4 – 5/

Zarząd Miasta i Gminy w P. decyzją z dnia 14 września 2000 r. wyraził zgodę na likwidację (...) w P. z dniem 31 grudnia 2000 r.

Rada Miejska w P. na mocy uchwały z dnia 22 września 2000 r. postanowiła utworzyć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą „(...)” w P..

(...) Sp. z o.o. w P. zarządza nieruchomościami będącymi własnością Miasta i Gminy P.. Spółka pobiera w imieniu Gminy poprzez swoje rachunki bankowe należności z tytułu najmu lokali oraz innych opłat w gminnym zasobie, w tym opłat za media. Z wpływów z czynszów i świadczeń potrąca sobie na podstawie wystawionego rachunku lub faktury wynagrodzenie zgodnie z umową.

**/ dowód:** uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. z dnia 17 grudnia 2018 r. z załącznikiem - k. 14 – 19, decyzja nr (...) Zarządu Miasta i Gminy w P. z dnia 14 września 2000 r. – k. 136, uchwała nr XXV/158/2000 Rady Miejskiej w P. z dnia 22 września 2000 r. – k. 137, uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. z dnia 19.05.2008 r. z załącznikiem w postaci umowy – k. 151 – 158/

Od dnia 01 maja 2017 r. wysokość opłat w lokalu zajmowanym przez pozwanego została ustalona na 207,49 zł, w tym czynsz 185,21 zł, opłata za zimną wodę 8,28 zł i opłata za odprowadzanie ścieków 14,00 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak gazu z sieci zewnętrznej – 8%, wspólne WC lub poza lokalem – 19,00 % i brak instalacji CO - 8,00%.

Od dnia 01 czerwca 2018 r. wysokość opłat w przedmiotowym lokalu została ustalona na 207,95 zł, w tym czynsz 185,21 zł, opłata za zimną wodę 8,28 zł i opłata za odprowadzanie ścieków 14,46 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak gazu z sieci zewnętrznej – 8%, wspólne WC lub poza lokalem – 19,00 % i brak instalacji CO - 8,00%.

Od dnia 01 czerwca 2019 r. wysokość opłat w przedmiotowym lokalu została ustalona na 208,45 zł, w tym czynsz 185,21 zł, opłata za zimną wodę 8,44 zł i opłata za odprowadzanie ścieków 14,80 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak gazu z sieci zewnętrznej – 8%, wspólne WC lub poza lokalem – 19,00 % i brak instalacji CO - 8,00%.

Od dnia 01 lipca 2019 r. wysokość opłat w przedmiotowym lokalu została ustalona na 220,07 zł, w tym czynsz 185,21 zł, opłata za zimną wodę 12,66 zł i opłata za odprowadzanie ścieków 22,20 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak gazu z sieci zewnętrznej – 8%, wspólne WC lub poza lokalem – 19,00 % i brak instalacji CO - 8,00%.

Od dnia 01 listopada 2019 r. wysokość opłat w przedmiotowym lokalu została ustalona na 274,17 zł, w tym czynsz 239,31 zł, opłata za zimną wodę 12,66 zł i opłata za odprowadzanie ścieków 22,20 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak gazu z sieci zewnętrznej – 8% i brak instalacji CO - 8,00%.

Przyczyną odstąpienia od bonifikaty za brak WC w lokalu było urządzenie przez pozwanego toalety w mieszkaniu poprzez zaadaptowanie pomieszczenia gospodarczego na ten cel.

Od dnia 01 stycznia 2020 r. wysokość opłat w przedmiotowym lokalu została ustalona na 274,42 zł, w tym czynsz 219,56 zł, opłata za zimną wodę 12,66 zł, opłata za odprowadzanie ścieków 22,20 zł i opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 20,00 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak łazienki w mieszkaniu – 7,00 %, brak gazu z sieci zewnętrznej – 8,00 % i brak instalacji CO - 8,00%.

Od dnia 01 kwietnia 2020 r. wysokość opłat w przedmiotowym lokalu została ustalona na 282,72 zł, w tym czynsz 227,86 zł, opłata za zimną wodę 12,66 zł, opłata za odprowadzanie ścieków 22,20 zł i opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 20,00 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak łazienki w mieszkaniu – 7,00 %, brak gazu z sieci zewnętrznej – 8,00 % i brak instalacji CO - 8,00%.

Od dnia 01 czerwca 2020 r. wysokość opłat w przedmiotowym lokalu została ustalona na 283,38 zł, w tym czynsz 227,86 zł, opłata za zimną wodę 13,08 zł, opłata za odprowadzanie ścieków 22,44 zł i opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 20,00 zł, przy zastosowaniu następujących obniżek: brak łazienki w mieszkaniu – 7,00 %, brak gazu z sieci zewnętrznej – 8,00 % i brak instalacji CO - 8,00%.

**/dowód:** aneksy – zmiany składników opłat – k. 124 – 125, 128, 130 – 134/

Pozwany nie regulował wszystkich należności w terminie, w związku z czym jego zadłużenie za okres od 01 kwietnia 2018 r. do 31 lipca 2020 r. wyniosło 3.633,87 zł tytułem należności głównej i 225,63 zł tytułem odsetek, tj. łącznie 3.859,50 zł.

**/dowód:** wydruk z kartoteki finansowej za okres od kwietnia 2018 r. do lipca 2020 r. – k. 52 – 53/

(...) Sp. z o.o. w P. pismem z dnia 25 sierpnia 2020 r. wezwał pozwanego do zapłaty zaległości w kwocie 3.859,50 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwany nie odebrał wezwania, które zostało zwrócone po dwukrotnym awizowaniu.

**/dowód:** wezwanie do zapłaty ostateczne ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 6 – 7/

Pozwany Z. P. ma 67 lat. Prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe. Nie posiada majątku, w tym nieruchomości ani wartościowych ruchomości. Utrzymuje się z renty rodzinnej, która wraz z dodatkiem pielęgnacyjnym i dodatkiem dla sieroty zupełnej wynosi 2.355,39 zł miesięcznie. Korzysta również z pomocy społecznej, między innymi w postaci specjalnego zasiłku celowego na pomoc w zakupie węgla w lutym 2020 r. w kwocie 126,00 zł. Posiada znaczny stopień niepełnosprawności orzeczony przez Powiatowy Zespół ds. Orzekania o Niepełnosprawności w M..

W 2008 r. u pozwanego rozpoznano nowotwór przysadki (gruczolak), w związku z czym wymagał dwóch operacji neurochirurgicznych celem usunięcia guza. W 2018 r. z powodu wznowy miejscowej wymagał ponownej operacji i radioterapii. W konsekwencji choroby u pozwanego wystąpiła utrata wzroku (ślepotą lewego oka i częściowa oka prawego) oraz zaburzenia węchu. Stan zdrowia pozwanego ulega stałemu pogorszeniu, w związku z czym wymaga on systematycznej i kosztownej terapii oraz stałej kontroli specjalistycznej w poradniach endokrynologicznej, neurochirurgicznej i laryngologicznej oraz onkologicznej.

Pozwany spłaca trzy pożyczki gotówkowe w (...) Bank (...) S.A., tj.:

- pożyczka gotówkowa numer (...) na okres od 10 listopada 2017 r. do 10 stycznia 2023 r. płatna w miesięcznych ratach w wysokości 1.040,09 zł;
- pożyczka gotówkowa numer (...) na okres od 11 grudnia 2018 r. do 11 listopada 2023 r. płatna w miesięcznych ratach w wysokości 189,33 zł;

- pożyczka gotówkowa numer (...) na okres od 11 kwietnia 2020 r. do 11 marca 2025 r. płatna w miesięcznych ratach w wysokości 167,46 zł;

**/dowód:** oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania – k. 30 – 34, kserokopia legitymacji osoby niepełnosprawnej – k. 35 – 36, zaświadczenie lekarskie – k. 114, harmonogramy spłaty pożyczek gotówkowych numer (...) i (...) – k. 111 – 113, decyzja Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w P. z dnia 13 marca 2020 r. – k. 139, decyzja o waloryzacji renty z dnia 05 marca 2020 r. – k. 140 – 141, wyjaśnienia informacyjne pozwanego Z. P. – k. 146 – 147, zeznania pozwanego Z. P. – k. 148/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów zawartych w aktach niniejszej sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony postępowania. Sąd również nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

Sąd dał wiarę również zeznaniom pozwanego Z. P. na temat jego sytuacji życiowej, zdrowotnej i materialno – finansowej. Zeznania te były spójne i wewnątrznie niesprzeczne, a ponadto znajdowały potwierdzenie w dostarczonych przez pozwanego dokumentach. Sąd za niewiarygodne uznał jedynie twierdzenia pozwanego o istnieniu nieformalnego porozumienia pomiędzy nim a Prezesem Zarządu (...) Sp. z o.o. w przedmiocie stosowania bonifikaty za brak WC w lokalu również po dokonaniu przez pozwanego przyłączenia toalety do mieszkania. Zeznania w tej części były bowiem odosobnione i niepoparte żadnymi innymi dowodami, o czym będzie szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia.

Podstawową kwestią sporną, która pojawiła się w toku postępowania w niniejszej sprawie była kwestia legitymacji czynnej po stronie powodowej. Pozwany zakwestionował, aby legitymowanym czynnie do występowania w niniejszej sprawie był (...) sp. z o.o. z siedzibą w P..

Zarzut pozwanego był zasadny, albowiem jak wynika z § 3 ust. 2 Regulaminu administrowania i zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym (k. 14 verte) Należności z tytułu najmu lokali oraz innych opłat w zasobie, w tym opłat za media, Spółka pobiera w imieniu Gminy, poprzez swoje rachunki bankowe. Ze sformułowania tego jasno wynika, że należności za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowią dochód Miasta i Gminy P. i co za tym idzie to ww. gmina powinna występować w niniejszym procesie w roli powoda.

(...) Sp. z o.o. przysługuje wprowadzić roszczenie do Miasta i Gminy P. o zapłatę należnego wynagrodzenie za świadczenie usługi w postaci pobierania i rozliczania czynszów i opłat, jednakże kwestia ta pozostaje poza przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie.

Kwestia ta została w toku procesu przyznana przez powoda pierwotnego, który w piśmie procesowym z dnia 2 lutego 2021 r. zawnioskował o zawiadomienie o toczącym się procesie Miasta i Gminę P., który to wniosek został uwzględniony przez Sąd postanowieniem z dnia 16 lutego 2021 r.

Miasto i Gmina P. w piśmie z dnia 23 lutego 2021 r. oświadczyło o wstąpieniu do niniejszej sprawy w charakterze powoda.

Zgodnie z art. 196 § 2 zd. 1 k.p.c. osoba zawiadomiona, która zgłosiła przystąpienie do sprawy w charakterze powoda, może za zgodą obu stron wstąpić na miejsce strony powodowej, która wówczas będzie od udziału w sprawie zwolniona. Zmiana powoda w toku procesu uzależniona jest zatem od zgody obu stron, tj. powoda i pozwanego. W niniejszej sprawie powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. wyraził zgodę na zwolnienie go od udziału w postępowaniu w niniejszej sprawie (pismo z 5 marca 2021 r. – k. 165), jednakże zgody takiej nie wyraził pozwany (pismo z 21 marca 2021 r. – k. 169), w związku z czym na dzień zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie występowało dwóch powodów, tj. (...) Sp. z o .o. w P. oraz Miasto i Gmina P..

Pozwany kwestionował również wysokość roszczenia dochodzonego pozwem, podnosząc, że zarządca bezzasadnie nie uwzględnił bonifikaty za brak toalety w mieszkaniu. Zarzut ten jest bezzasadny, albowiem okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt, że aktualnie pozwany toaletę w mieszkaniu posiada, więc z przyczyn oczywistych nie zachodzi podstawa do stosowania bonifikaty za brak WC w lokalu.

Zaznaczyć należy, że zgodnie art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst ujednolicony Dz.U. z 2020 r., poz. 611) najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Zgodnie natomiast z art. 6e ust. 2 wyżej wskazanej ustawy wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem art. 6d i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

Rozliczenia ulepszeń dokonanych przez najemców na ich koszt co do zasady powinny zatem być rozliczane po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego, na podstawie wcześniej zawartej pisemnej umowy. W niniejszej sprawie pozwany wbrew swojemu obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie wykazał, aby została zawarta umowa w przedmiocie przyłączenia toalety do jego lokalu mieszkalnego i rozliczenia kosztów z tego tytułu. Z pism pozwanego z dnia 07 lutego 2020 r. (k.127) powoda z dnia 23 marca 2020 r. (k. 126) wynika, że pozwany zwracał się o zwrot kosztów wykonania toalety w mieszkaniu w wysokości 3.000 zł, jednakże wniosek ten nie został uwzględniony. Powód w piśmie z dnia 23 marca 2020 r. wyjaśnił, że zniżka z tytułu „WC poza lokalem” stosowana w okresie od lipca 2013 r. do października 2019 r. dała kwotę 4.111,60 zł zniżki w opłatach, więc poniesione przez pozwanego nakłady są niższe od kwoty zastosowanej zniżki w opłatach czynszu za najem lokalu mieszkalnego.

Pozwany na rozprawie w dniu 27 stycznia 2021 roku zeznał, że adaptacji pomieszczenia gospodarczego na potrzeby toalety dokonał w latach 2005 – 2010, natomiast bonifikatę z tytułu braku WC w mieszkaniu utracił w listopadzie 2019 r. Oznacza to, że pozwany przez około 9 lat korzystał ze zniżki z tytułu braku toalety, mimo iż własną toaletę posiadał. Koszty inwestycji zostały mu zatem niewątpliwie w sposób pośledni zwrócone w wysokości wielokrotnie przewyższającej poniesione koszty.

Nawet gdyby przyjąć, że bezzasadne stosowanie bonifikaty wynikało z nieformalnego porozumienia między pozwanym a Prezesem Zarządu (...) Sp. z o.o. (która to okoliczność nie została przez pozwanego udowodniona choćby poprzez przesłuchanie w charakterze świadka ówczesnego Prezesa E. K.) mającego na celu zrekomensowanie pozwanemu kosztów inwestycji, to porozumienie to w żadnym wypadku nie byłoby wiążące dla aktualnego Zarządu, a jego stosowanie przez czas nieokreślony byłoby nieracjonalne. Natomiast w pełni uzasadnione z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością jest odstąpienie od stosowania bonifikaty w momencie wygaśnięcia przesłanek do jej stosowania.

Sąd uznał roszczenie dochodzone pozwem za w pełni uzasadnione również co do wysokości. Sposób wyliczenia kwoty dochodzonej pozwem został wykazany przez stronę powodową poprzez przedłożenie wydruku z kartoteki finansowej za okres od kwietnia 2018 r. do lipca 2020 r., obrazującego zadłużenie pozwanego oraz sposób rozliczania jego wpłat. Pozwany wbrew swojemu obowiązkowi inicjatywy dowodowej nie wykazał, aby dokonywał jakichkolwiek dodatkowych wpłat nie ujętych w kartotece finansowej, zatem nie zakwestionował skutecznie wysokości roszczenia dochodzonego pozwem. Należności wskazane w tym dokumencie są zgodne z przedłożonymi przez powoda Aneksami zmieniającymi wysokość opłat.

Wobec powyższego Sąd uwzględnił w całości powództwo wobec powoda Miasta i Gminy P..

Jednocześnie Sąd uznał za zasadny wniosek pozwanego o rozłożenie zasądzonej należności na raty. Przepis art. 320 k.p.c. zawiera szczególną zasadę wyrokowania, określaną jako "moratorium sędziego". Podstawą zastosowania przepisu jest wyłącznie uznanie sądu, że zachodzą szczególnie uzasadnione wypadki. Jak przyjmuje się w pełni aprobowanym przez niniejszy Sąd orzecznictwie - ustanowiona w art. 320 k.p.c. norma ma charakter wyjątkowy, gdyż

może być zastosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach. W piśmiennictwie wyrażono pogląd uznający wymienioną przesłankę za spełnioną wtedy, gdy w chwili wyrokowania są podstawy do przyjęcia, że ze względu na sytuację majątkową dłużnika wyrok zasądający całe świadczenie stanowiłby tytuł egzekucyjny bez szans na realizację. Prowadzenie egzekucji w tym zakresie narażałoby tylko wierzyciela na nieefektywne wydatki egzekucyjne, a dłużnika i osoby pozostające na jego utrzymaniu na utratę podstaw egzystencji. Takie bezskuteczne czynności egzekucyjne byłyby zarazem szkodliwe społecznie i podważałyby sens prowadzenia procesu. Przy takim pojmowaniu szczególnie uzasadnionych wypadków uzasadniająca zastosowanie art. 320 k.p.c. przepis ten służy nie tylko interesom dłużnika i wierzyciela, ale także interesom ogólnym. Należy zaznaczyć, że tak rozumiany art. 320 k.p.c. pozostaje w zgodzie z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, uzależniającym dopuszczalność ustanowienia w ustawie ograniczenia korzystania z konstytucyjnego prawa, jakim jest także wierzycielność (por. art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji), od tego, czy nie narusza ono istoty tego prawa oraz czy jest konieczne w demokratycznym państwie m.in. dla porządku publicznego albo wolności i praw innych osób (por. uchwała SN z dnia 15 grudnia 2006 r. III CZP 126/06 oraz uchwała składu 7 sędziów z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70).

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż pozwany znajduje się w trudnej sytuacji finansowej i życiowej. Pozwany Z. P. ma 67 lat. Utrzymuje się jedynie z renty rodzinnej, która wraz z dodatkiem pielęgnacyjnym i dodatkiem dla sieroty zupełnej wynosi 2.355,39 zł miesięcznie. Korzysta również z zasiłków celowych z pomocy społecznej. Nie posiada majątku ani oszczędności. Ponadto choruje na nowotwór, co wiąże się z systematycznym pogorszeniem stanu zdrowia oraz koniecznością ponoszenia kosztów specjalistycznego leczenia. Pozwany ponosi również koszty zaopatrzenia mieszkania w sprzęty dostosowane do jego możliwości, np. kuchenkę indukcyjną i telewizor o wysokim kontraście. Spłaca ponadto trzy pożyczki gotówkowe.

Wskazać przy tym należy, iż jak wynika z kartoteki finansowej pozwany w miarę możliwości stara się regulować swoje zobowiązania prosząc jedynie o dostosowanie wysokości rat do jego możliwości płatniczych. Świadczy o tym również fakt, że pomimo trudnej sytuacji finansowej przeciwko pozwanemu nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne. Uwzględnienie tego wniosku bez wątpienia pomoże pozwanemu w wyjściu z trudnej sytuacji, z drugiej strony zaś da powodowi gwarancję spłaty zobowiązania – zważywszy bowiem na wysokość uzyskiwanych przez pozwanego dochodów postępowanie egzekucyjne mogłoby okazać się nieskuteczne. Jednocześnie, co należy podkreślić, postawa zaprezentowana przez pozwanego w toku rozprawy, tj. inicjatywa rozłożenia świadczenia na raty przekonała Sąd, iż pozwany stara się postępować rzetelnie, a przez to zasadnym jest zastosowanie wobec niego dobrodziejstwa zastosowania instytucji rozłożenia zasądzanego świadczenia na raty.

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, że zastosowanie art. 320 k.p.c. będzie korzystne dla obu stron postępowania - jest rozwiązaniem gwarantującym spełnienie przez pozwanego zasądzonego na rzecz powoda świadczenia.

W związku z powyższym Sąd w punkcie I zasądził od pozwanego na rzecz powoda Miasta i Gminy P. kwotę 4.392,43 zł, stanowiącą sumę kwoty dochodzonej pozwem oraz odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od dnia wniesienia pozwu (13 października 2020 r.) do dnia zamknięcia rozprawy i wydania wyroku (29 marca 2021 r.)

Natomiast w punkcie II Sąd zgodnie z wnioskiem pozwanego zawartym w piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2021 r. rozłożył zasądzoną należność na 2 raty w wysokości 2.196,21 zł, płatną do dnia 31 grudnia 2022 r. i 2.196,22 zł płatną do dnia 31 marca 2023 r. wraz z odsetkami ustawowymi w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat.

W punkcie III Sąd oddalił powództwo w części obejmującej roszczenie powoda (...) Sp. z o.o. w P. wobec ustalenia braku legitymacji czynnej tego powoda do występowania w niniejszym procesie, o czym była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia.

Z uwagi na wyżej opisaną sytuację życiową, zdrowotną i finansową pozwanego Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanego zwrotem kosztów procesu na rzecz powoda Miasta i Gminy P., o czym postanowiono w punkcie IV.

W punkcie V Sąd przyznał pełnomocnikowi ustanowionemu z urzędu pozwanemu Z. P. - radcy prawnemu R. S. wynagrodzenie w wysokości 738,00 zł, ustalone na podstawie § 8 pkt 3 w zw. z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (tekst ujednolicony Dz.U. z 2019 r. poz. 68) jako 600 zł powiększone o 23 % podatku VAT.

sędzia Danuta Kozikowska