

. Sygn. akt II C 366/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Sałaj- Alechno

Protokolant: Anna Fesz

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. D.

przeciwko Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo.

II. nie obciąża powódki T. D. kosztami postępowania.

**Sygn. akt II C 366/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 sierpnia 2012 roku (data prezentaty k.2), powódka T. D. wniosła o ustalenie, iż pomiędzy nią a pozwanym Towarzystwem Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. nadal istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., przy ul. (...), a wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do opuszczenia lokalu dokonane przez pozwanego jest bezzasadne i nieskuteczne.

W dalszej części pozwu, powódka wniosła o nakazanie pozwanemu, aby w trybie art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwana dalej: „ustawą”) niezwłocznie wykonał prace remontowe, mające na celu usunięcie usterek, które wystąpiły w 3- letnim okresie gwarancyjnym oraz usterek które wystąpiły w okresie od listopada 2008 roku do dnia wydania orzeczenia w następstwie nie usunięcia usterek stwierdzonych w okresie gwarancyjnym w przedmiotowym lokalu.

Powódka wniosła również o nakazanie pozwanemu, aby pokrył całość kosztów udostępnienia do remontu gwarancyjnego lokalu wynajmowanego przez T. D. oraz całość kosztów zapewnienia na czas remontu lokalu zastępczego o standardzie nie niższym niż standard sprzed wystąpienia usterek najmowanego lokalu.

T. D. zażądała od pozwanego zasądzenia na swoją rzecz kwoty 30.840,51 zł, w tym kwoty 30.444,62 zł tytułem nadpłaconego czynszu najmu za okres od 1 maja 2006 roku do 31 grudnia 2011 roku według stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku wraz z odsetkami (tym samym zażądała obniżenia stawki czynszu za okres trwania wad lokalu) oraz kwoty 395,89 zł wraz z należnymi odsetkami, żądanego przez powódkę od pozwanego 30% rabatu w kosztach zużycia ciepłej i zimnej wody z rozliczenia przedpłat za media za okres 01.09.2006r. – 31.08.2007 r.

W dalszej części pozwu, powódka wniosła o ustalenie rzeczowego zakresu prac remontowych, niezbędnych do wykonania w celu usunięcia wspomnianych usterek. Zażądała ponadto ustalenia, że bezzasadnym pozostaje żądanie pozwanego dotyczące zapłaty kwoty 10.376,02 zł rzekomo zaległych należności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych według stanu na dzień 13.07.2012 r.

T. D. wniosła również o nakazanie pozwanemu, aby przedstawił szczegółowe zestawienie częściowych kwot składających się na sumę 2.132,22 zł żądanych przez niego odsetek, ze wskazaniem przyczyny naliczenia oraz kwoty, od której odsetki naliczono.

Powódka zażądała ponadto zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 20.000 zł tytułem zadośćuczynienia oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 czerwca 2013 roku (k.211, koperta k.258), pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie z dnia 12 stycznia 2015 roku (k.409) przekazano niniejszą sprawę z uwagi na wartość przedmiotu sporu Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2016 roku (k.478), Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia wad i usterek występujących w lokalu mieszkalnym nr (...), w budynku przy ul. (...) w W., prawdopodobnych przyczyn ich powstania oraz sposobu skutecznej naprawy.

W piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2016 roku (data prezentaty k.557), powódka rozszerzyła żądanie pozwu w części dotyczącej kwoty dochodzonego zadośćuczynienia określając ją na 200.000 zł.

Zarządzeniem z dnia 5 października 2016 roku (k.579) wyłączono żądanie powódki zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 21 września 2016 roku o nakazanie i zapłatę kwot 1.689,66 zł, 1.730,58 zł i 50.000 zł do odrębnego rozpoznania.

Precyzując ostatecznie swoje stanowisko na rozprawie przeprowadzonej w dniu 9 grudnia 2016 roku, powódka podtrzymała dotychczasowe stanowiska, z tym że sprecyzowała, iż punkt 7 wniesionego pozwu stanowi wniosek dowodowy. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd dopuścił na rozprawie w dniu 9 grudnia 2016 roku dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego S. B.. Biegły podtrzymał w całości opinię z dnia 15 czerwca 2016 roku (k.488). Wskazał, iż w przedmiotowym lokalu stwierdził jedynie opisane drobne usterki, których naprawa nie wymaga przeprowadzki lokatorów do lokalu zastępczego na czas ich usuwania.

Do zamknięcia przewodu sądowego, stanowiska stron pozostały niezmienione.

#### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka T. D. była najemczynią lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., przy ul. (...), stanowiącego własność pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. na podstawie umowy najmu z dnia 28 października 2005 roku. Do wspólnego zamieszkania powódka zgłosiła brata- B. D..

Dowód: umowa najmu nr (...) i aneks nr (...) (k.19 i 29)

Poprzednio powódkę łączyła z pozwanym umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...). W wyniku ujawnienia w okresie gwarancyjnym usterek lokalu, strony zawarły porozumienie na podstawie którego doszło do zamiany lokalu zakwalifikowanego do remontu na lokal nr (...), położony w W., przy ul. (...).

W licznych pismach kierowanych przez T. D. do pozwanego, wskazywała ona na usterki techniczne lokalu – powstałe przed jego zasiedleniem, jak i w trakcie zamieszkiwania ( np. pęknięcie, rysy i odparzenia ścian oraz sufitów, uszkodzenie drzwi wewnętrznych, szczeliny między ościeżnicą a ścianą, zabrudzenia klejem drzwi i ościeżnicy, uszkodzenia ramy okna kuchennego, szczeliny między listwami przypodłogowymi, wystające dwie płytki i braki fug w tarakocie na balkonie, nierówności ścian wymagające szpachlowania, zabrudzenia i nierówności mozaiki, wadliwe zainstalowanie wanny, niekompletna kuchenka elektryczna, brak zaworów odcinających dopływ zimnej i ciepłej wody w łazience i kuchni, brak właściwego zabezpieczenia komórki lokatorskiej, konieczność wymiany progów i regulacji okien oraz wymianę krutek wentylacyjnych, zbyt mały kaloryfer w małym pokoju, krzywo zamontowana umywalka, blokujący się prysznic, wadliwy montaż sedesu, wadliwe nadproże nad drzwiami piwnicy, brak kluczy do drzwi wejściowych do piwnicy).

W odpowiedzi na powyższe pozwany pismem z dnia 31 lipca 2006r. poinformował powódkę, że do dnia 11 sierpnia 2006 roku zostanie zwołana komisja, która dokonana przeglądu zgłoszonych usterek .W skład komisji wchodzić miał przedstawiciel pozwanego, firmy (...) S.A, Instytutu (...) (...) W..

W dniu 5 września 2006 roku odbyła się komisja ustalająca zakres usterek gwarancyjnych występujących w wynajmowanym przez powódkę lokalu. Pismem z dnia 20 września 2006 roku poinformowano T. D. o konieczności udostępnienia lokalu celem dokonania stosownych napraw. Powódka lokalu nie udostępniła ani też nie przedstawiła terminu jego udostępnienia w celu dokonania niezbędnych prac naprawczych. W piśmie z dnia 27 października 2006 roku wskazała, że remont może się odbyć po zapewnieniu jej lokalu socjalnego oraz złożenia kaucji na poczet strat poniesionych z tytułu uciążliwości związanych z przeprowadzkami.

W dniu 8 listopada 2007 roku odbyła się kolejna komisja w lokalu wynajmowanym przez powódkę, która stwierdziła że ilość i zakres prac budowlanych niezbędnych do wykonania w lokalu jest znikoma. Pismem z dnia 27 listopada 2007 roku pozwany poinformował T. D. o konieczności udostępnienia lokalu celem usunięcia powstałych usterek i braku podstaw do lokalu zastępczego z uwagi na zakres prac. T. D. lokalu nie udostępniła . W piśmie z dnia 30 stycznia 2008 roku powódka wskazała, że nie wyrazi zgody na remont, jeśli na czas prac budowlanych pozwany nie zapewni jej lokalu zastępczego.

Dowód: pismo z dnia 25 lipca 2005 roku (k.31), pismo z dnia 27 listopada 2005 roku (k.33), pismo z dnia 10 lutego 2006 roku (k.35), pismo powódki z dnia 30 maja 2006 roku (k.38), pismo z dnia 31 lipca 2006 roku (k.70), pismo pozwanego z dnia 20 września 2006 roku (k.71), pismo pozwanego z dnia 27 kwietnia 2007 roku (k.77), pismo pozwanego z dnia 27 listopada 2007 roku (k.91), pismo z dnia 27 października 2006 roku (k. 42), pismo z dnia 30 stycznia 2008 roku (k.50)

Pismem z dnia 16 stycznia 2008 roku, pozwany poinformował powódkę, iż zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 9 stycznia 2008 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. ustalono nową miesięczną stawkę czynszu regulowanego w zasobach mieszkaniowych spółki w wysokości 10,49 zł/m<sup>2</sup>. Nowa stawka czynszu miała obowiązywać od dnia 1 marca 2008 roku.

W piśmie z dnia 6 lutego 2008 roku, powódka wskazała, iż bezpodstawną pozostaje podwyżka czynszu za zamieszkiwany przez nią lokal wobec istnienia w nim usterek, które powodują, iż pozostaje lokalem niepełnowartościowym. T. D. odmówiła uznania podwyżki czynszu do momentu zakończenia remontu zajmowanego przez nią mieszkania.

Pismem z dnia 5 grudnia 2008 roku, pozwany poinformował powódkę, iż uchwałą nr 1 z dnia 20 listopada 2008 roku, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ustaliło stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali położonych w W., przy ul. (...) w wysokości 12,20 zł/m<sup>2</sup>. W związku z powyższym wypowiedzeniu uległa dotychczasowa wysokość czynszu w wysokości 10,49 zł/m<sup>2</sup>. Pozwany wskazał, iż nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od 1 kwietnia 2009 roku.

W odpowiedzi na pismo z dnia 5 grudnia 2008 roku, w piśmie z dnia 22 grudnia 2008 roku powódka odmówiła płacenia czynszu z uwzględnieniem wprowadzonej podwyżki do momentu zakończenia prac remontowych w jej mieszkaniu. Ponownie wskazała, iż lokal pozostaje niepełnowartościowym z uwagi na istniejące w nim usterki techniczne.

Pismem z dnia 1 lutego 2010 roku, w związku z błędnym wskazaniem daty obowiązywania podwyżki czynszu przyjętej uchwałą nr (...) z dnia 9 stycznia 2008 roku, pozwany stwierdził nadpłatę w dokonanych płatnościach za miesiące marzec i kwiecień 2008 roku.

Pismem z dnia 15 lutego 2011 roku, pozwany poinformował powódkę, iż zgodnie z uchwałą z dnia 1 lutego 2011 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ustaliło stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w W., przy ul. (...) w wysokości 13,20 zł/m<sup>2</sup>. W związku z powyższym wypowiedzeniu uległa dotychczasowa wysokość czynszu w wysokości 12,20 zł/m<sup>2</sup>. Pozwany wskazał, iż nowa stawka czynszu obowiązywać będzie od 1 czerwca 2011 roku.

W odpowiedzi na pismo z dnia 15 lutego 2011 roku, w piśmie z dnia 31 marca 2011 roku, powódka odmówiła płacenia czynszu z uwzględnieniem wprowadzonej podwyżki do momentu zakończenia prac remontowych w jej mieszkaniu. Ponownie wskazała, iż lokal pozostaje niepełnowartościowym z uwagi na istniejące w nim usterki techniczne.

Pismem z dnia 16 lutego 2012 roku, pozwany zawiadomił powódkę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zaległości w płatności czynszu, wyznaczając jej dodatkowy miesięczny termin na spłatę zadłużenia.

W dniu 23 lipca 2012 roku powódka otrzymała pismo pozwanego z dnia 19 lipca 2012 roku, w którym zawarte było wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku, wezwanie do zapłaty zaległych należności i do opróżnienia lokalu.

Dowód: pismo z dnia 16 stycznia 2008 roku o ustaleniu nowej stawki czynszu (k.93), pismo powódki z dnia 6 lutego 2008 roku (k.95), pismo pozwanego z dnia 5 grudnia 2008 roku (k.98), pismo powódki z dnia 22 grudnia 2008 roku (k.99), pismo pozwanego z dnia 1 lutego 2010 roku (k.94), pismo pozwanego z dnia 15 lutego 2011 roku (k.105), pismo powódki z dnia 31 marca 2011 roku (k.106), pismo z dnia 16 lutego 2012 roku (k.242), wypowiedzenie umowy pismem z dnia 19 lipca 2012 roku (k.102,k.244)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego S. B. z zakresu budownictwa. Biegły w tabeli na stronie 5 opinii wyszczególnił usterki, które stwierdził w zajmowanym przez powódkę lokalu, przy czym w opinii ustnej, wskazał iż w dużym pokoju jest jednak dostateczna wentylacja, gdyż jest okno, natomiast usterkę w postaci niedogrzenia pokoju, uznał na podstawie zimnego grzejnika, nie sprawdzał przy tym co jest przyczyną że grzejnik nie działał, nie wykluczył że mogło być to jego zapowietrzenie. Biegły podkreślił, iż opisane spękania, odklejenie podłogi, uszkodzenia okna i inne stwierdzone nieprawidłowości, to raczej usterki a nie wady lokalu, które nieznacznie utrudniają zamieszkiwanie w nim ale nie uniemożliwiają, a ich usunięcie nie wymaga przekwaterowania lokatorów do lokalu zastępczego.

Opinia biegłego S. B. (k.488-499, protokół k.647v-648, 00.12.07—00.54.23)

Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z Instytutu (...) i wnioski dowodowe pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew uznając, że przeprowadzenie tych dowodów nie mogłoby mieć przesądzającego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

W ocenie sądu, w pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga kwestia łączącego strony stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), a dokładniej ustalenie w jakiej dacie i czy doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu.

Zgodnie z art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwana dalej: „ustawą”) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Lokator może odmówić przyjęcia podwyżki albo zakwestionować podwyżkę. Skuteczna realizacja powyższych uprawnień wymaga, w pierwszym wypadku, złożenia właścicielowi pisemnego oświadczenia woli o odmowie przyjęcia podwyżki, albo w drugim wypadku, wniesienia do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna bądź jest zasadna, lecz w innej (niższej) wysokości. Działania te muszą być ponadto podjęte w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia lokatorowi wypowiedzenia wysokości czynszu lub innych opłat, wypowiedzenie następuje bowiem wraz z jego złożeniem lokatorowi w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią zgodnie z art. 61 k.c. Jest to termin zawity, którego przekroczenie powoduje bezskuteczność odmowy przyjęcia podwyżki albo oddalenie wyżej wymienionego powództwa o ustalenie jako spóźnionego.

Pismem z dnia 16 stycznia 2008 roku, Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w W. poinformowało powódkę, iż zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 9 stycznia 2008 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. ustalono nową miesięczną stawkę czynszu regulowanego w zasobach mieszkaniowych spółki w wysokości 10,49 zł/m<sup>2</sup>. Nowa stawka czynszu miała obowiązywać od dnia 1 marca 2008 roku.

T. D. kategorycznie odmówiła uznania podwyżki czynszu z tytułu najmu lokalu w piśmie z dnia 6 lutego 2008 roku. Wskazała, iż rzeczona podwyżka pozostaje bezpodstawną wobec istnienia w mieszkaniu usterek, które powodują, iż pozostaje ono lokalem niepełnowartościowym. Warunkiem koniecznym do uznania podwyżki miało być przeprowadzenie przez pozwanego remontu zajmowanego przez nią mieszkania z dostarczeniem lokalu zastępczego.

W ocenie Sądu, skuteczności rozwiązania stosunku najmu między stronami należy upatrywać w brzmieniu art. 8a ust. 5 ustawy, zgodnie z którym w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu lokator może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2 tj. 3 miesiące.

Oświadczenie właściciela o podwyżce czynszu wywołuje skutek prawny w postaci obowiązku uiszczania czynszu w wyższej wysokości dopiero po upływie trzech pełnych miesięcy kalendarzowych, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym oświadczenie zostało złożone lokatorowi. Jeżeli więc oświadczenie woli właściciela o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu dotarło do lokatora najpóźniej w lutym 2008 roku (pismo powódki z dnia 6 lutego 2008 roku stanowiące odpowiedź na podwyżkę, w którym przyznaje że otrzymała pismo z dnia 16 stycznia 2008 roku – k. 95-96) to lokator był zobowiązany płacić czynsz w nowej wysokości od 1 czerwca 2008 roku, chyba że tak jak powódka, odmówił płacenia czynszu, czym spowodował skutek w postaci rozwiązania umowy. Podkreślić należy, że z istniejącej pomiędzy stronami treści umowy może wynikać dłuższy termin wypowiedzenia czynszu, co jednak w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

W świetle przedstawionych okoliczności, niewątpliwie doszło do błędnego określenia przez pozwanego terminu, w którym miałyby zacząć obowiązywać nowa, wyższa stawka czynszu (błąd który skorygował pozwany pismem z dnia 1 lutego 2010 roku). Zgodnie z przepisami ustawy, podwyższona stawka czynszu powinna prawnie obowiązywać od 1 czerwca 2008 roku (a więc po upływie 3 miesięcy licząc od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypowiedziano stawkę czynszu). W tym miejscu podkreślić należy, iż wskazany błąd w wypowiedzeniu nie wpłynął jednak na ważność dokonanej czynności, jak twierdzi powódka. Pozwany dochował wszelkich formalnych warunków

wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, zachowując formę pisemną i skutecznie doręczając oświadczenie woli w tym przedmiocie powódce, co było okolicznością bezsporną. W takim wypadku, samo postanowienie, co daty obowiązywania nowej stawki czynszu, jako sprzeczne z ustawą jest nieważne i - chociaż nie wynika to wprost z komentowanej ustawy - zastosowanie powinien znaleźć trzymiesięczny termin wypowiedzenia wynikający z art. 8a ust. 2 ustawy (art. 58 § 1 k.c.).

Ponownie jednak należy podkreślić, że w ciągu dwóch miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowego czynszu lokator może odmówić przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia. Do dnia rozwiązania stosunku prawnego, gdy lokator odmówił przyjęcia podwyżki, obowiązany jest on uiszczać czynsz w dotychczasowej wysokości.

W rozpoznawanej sprawie pozwany dokonał wypowiedzenia wysokości czynszu w sposób zgodny z ustawą. T. D. w ustawowym terminie 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia stawki czynszu tj. pismem z dnia 6 lutego 2008 roku, nadanym w Urzędzie pocztowym na adres pozwanego w dniu 11 lutego 2008 roku odmówiła na piśmie przyjęcia podwyżki (k.96). Pozwany nie kwestionował, że to oświadczenie woli powódki otrzymał. Zatem z końcem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w art. 8a ust.5 pkt 1 w zw. z art. 8a ust. 2 ustawy doszło do rozwiązania stosunku najmu łączącego strony tj. z dniem 1 czerwca 2008 roku.

Kluczowym zagadnieniem, które należało ustalić w celu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było dokonanie oceny, czy nie doszło do przedłużenia umowy najmu per facta concludentia, czy też strony po upływie terminu wypowiedzenia umowy nawiązały nową umowę, na mocy której powódka była uprawniona do zajmowania lokalu po czerwcu 2008 roku. Zgodnie z treścią art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. W konsekwencji, aby można było mówić o milczącym przedłużeniu umowy najmu, spełnione muszą zostać następujące przesłanki: upływ terminu wypowiedzenia dotychczasowej umowy, używanie rzeczy przez najemcę pomimo upływu tego terminu, zgoda wynajmującego na takie zachowania najemcy, a także wątpliwości co do charakteru czynności podjętych przez strony. Zdaniem Sądu Okręgowego powyższy przepis nie znajduje w przedmiotowej sprawie zastosowania, gdyż ostaniam z przesłanek nie została spełniona. Umowa łącząca strony została rozwiązana na skutek wyraźnego oświadczenia najemcy o odmowie przyjęcia zaproponowanej stawki czynszu i pozwany, po okresie wypowiedzenia naliczając czynsz w podwyższonej wysokości, nie wyrażał zgody na przedłużenie umowy na dotychczasowych warunkach. Pobieranie podwyższonego czynszu najmu wskazywało na brak (choćby) dorozumianej zgody pozwanego na dalsze zajmowanie przez powódkę lokal, w oparciu o te same zasady co uprzednio, jak i na traktowanie powódki nadal jako najemcę lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, niepubl., zgoda, choćby milcząca wydzierżawiającego, ujawniona ma być w jego zachowaniu mającym znamiona wystąpiła domniemana wola przedłużenia umowy). W rozważaniach na gruncie tej konkretnej sprawy wskazać należy, że pozwany w sposób dostateczny nie ujawnił woli kontynuowania korzystania przez powódkę z przedmiotu najmu na warunkach uprzednio obowiązującej umowy, gdyż konsekwentnie naliczał czynsz w nowej stawce. Trudno również uznać, iż przez samo zajmowanie lokalu przez pozwaną, zniweczone zostały skutki jej oświadczenia o odmowie przyjęcia podwyższonego czynszu, powodujące rozwiązanie umowy. W takich okolicznościach brak jest podstaw do domniemywania woli stron co do milczącego przedłużenia trwania umowy najmu. Bezspornym było w niniejszej sprawie, że pismem z 6 lutego 2008 roku powódka odmówiła przyjęcia podwyżki czynszu najmu zajmowanego przez nią lokalu. Oznaczało to, że z dniem upływu terminu wypowiedzenia, umowa najmu uległa rozwiązaniu. Ustawodawca przewidział bowiem dla lokatora dwa alternatywne sposoby reakcji na podwyżkę czynszu dokonaną przez właściciela, przy czym wybór jednej z nich wykluczał wybór drugiej, wobec użycia spójnika „albo” w treści przepisu (Wyrwińska, Komentarz do ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 249, poz. 1833), Wolters Kluwer 2007). Warto zaznaczyć, że bez znaczenia pozostaje kwestia czy powódka zdawała sobie sprawę, że odmowa przyjęcia podwyżki będzie skutkować rozwiązaniem umowy najmu po upływie okresu wypowiedzenia, jak też kwestia uzależnienie płacenia podwyższonego czynszu od przystąpienia pozwanego do prac remontowych.

Należy podkreślić, że poza sporem pozostawało, że termin wypowiedzenia umowy najmu upłynął najpóźniej z dniem 31 maja 2008 roku. Nie jest kwestionowany również fakt, że w powódka nadal zamieszkuje ten lokal. Niewątpliwie pozwany wiedział, że brak było po stronie powódki woli opłacania czynszu w dotychczasowej wysokości i że oczekiwała ona jego zmniejszenia, czego dawała wyraz w licznych pismach. Pozwany jednak konsekwentnie naliczał czynsz w nowej wysokości. Tym samym nie sposób przyjąć, by strony po rozwiązaniu umowy z 28 października 2005 roku zawarły nowy stosunek zobowiązaniowy. Przede wszystkim nie oznaczono wysokości czynszu, nie zawarto więc elementu stanowiącego essentialia negotii umowy najmu, co czyniłoby ją nieważną z mocy prawa.

Jeśliby nawet przyjąć, iż doszło do przedłużenia umowy na podstawie art. 674 k.c. gdyż powódka opłacała czynsz w dotychczasowej wysokości, co wskazywałoby, że korzystanie z lokalu traktowała jako kontynuację wypowiedzianej uprzednio umowy, to odmowa przyjęcia kolejnych podwyżek czynszu ( pismo pozwanego o podwyżkę z dnia 5 grudnia 2008 r.- k.98 i odmowa powódki przyjęcia podwyżki pismo z dnia 22 grudnia 2008 r.-k.99, pismo pozwanego o podwyżkę z dnia 15 lutego 2011 r.- k. 105 i odmowa powódki przyjęcia podwyżki z dnia 31 marca 2011r. -k. 106) skutkowałą rozwiązaniem umowy z upływem okresu wypowiedzenia, po czym na podstawie art. 674 k.c dochodziło do kolejnego milczącego przedłużenia umowy. Ostatecznie jednak pozwany pismem z dnia 16 lutego 2012 roku zawiadomił powódkę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczył dodatkowy termin miesięczny do zapłaty zaległych należności (k. 242). Pismo to T. D. otrzymała w dniu 21 lutego 2012 roku. (k. 243). Pozwany pismem z dnia 19 lipca 2012 roku wypowiedział powódce umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku wobec nie dokonania zapłaty zaległych należności (art. 11 ust.2 pkt.2 ustawy). Jeśliby uznać, choć zdaniem Sądu Okręgowego takie stanowisko nie jest uzasadnione, że doszło do milczącego przedłużenia umowy, to wypowiedzenie umowy było skuteczne. Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ust 1, art. 11 ust. 2 pkt. 2 oraz art. 12 powołanej wyżej ustawy. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy). Pismo strony pozwanej z dnia 16 lutego 2012 roku stanowiło prawidłowe wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt. 2 cyt. ustawy. Strona powodowa nie kwestionowała, iż nie uznając już pierwszej podwyżki czynszu, uiszczała czynsz w dotychczasowej wysokości. Wpłaty należności związanych z utrzymaniem lokalu, przedstawiają dołączone do odpowiedzi na pozew, zestawienia roczne. Przyjmując najkorzystniejszą wersję dla powódki, która sama nie przedstawiła żadnych dowodów wpłat na poczet czynszu, uznać należy, że na dzień wezwania do zapłaty pozostawała i tak w zwłoce z zapłatą należności za lokal przynajmniej za okres przekraczający trzy miesiące. W piśmie tym wyznaczony został dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności, a nadto powódka uprzedzona została o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wobec powyższego zostały spełnione wszystkie wymogi prawidłowego wezwania do zapłaty określone w powołanym przepisie. W końcu, wypowiedzenie umowy dokonane pismem z dnia 19 lipca 2012 roku, uznać trzeba za skuteczne, dokonane zostało bowiem na piśmie, określało przyczynę wypowiedzenia, a nadto zachowany został jednomiesięczny termin wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy).

Biorąc powyższe pod rozwagę, wobec ustalenia, iż stosunek najmu łączący strony, uległ rozwiązaniu z upływem okresu wypowiedzenia po odmowie przez powódkę przyjęcia podwyżki czynszu w lutym 2008r., Sąd oddalił żądanie pozwu co do punktu 1. Konsekwencją tego było dalsze oddalenie powództwa z uwagi na brak podstawy prawnej w części dotyczącej żądania z punktów 2, 3, 5 pozwu i z uwagi na brak interesu prawnego, co do żądania z pkt. 6 (a contrario art. 189 k.p.c.). Powódka bowiem z dniem 1 czerwca 2008 roku przestała być najemcą lokalu, a w chwili obecnej zajmuje go bez tytułu prawnego, zatem nie przysługują jej uprawnienia najemcy przewidziane wskazaną wcześniej ustawą. Powyższe należy analogicznie odnieść do sytuacji, jeśli ustanie stosunku łączącego strony nastąpiło by dopiero na skutek wypowiedzenia z dnia 19 lipca 2012 roku.

Ubocznie jedynie należy stwierdzić, że obowiązki najemcy oraz wynajmującego, reguluje nie tylko umowa najmu, zawarta w dniu 28 października 2005 roku, ale należy dodatkowo posiłkować się przepisami wskazanej ustawy o ochronie praw lokatorów. W artykule 6a ust. 1 i 3 tej ustawy przewidziano, że wynajmujący obowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących lokale i budynki określone odrębnymi przepisami. 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: 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.

Obowiązki wynajmującego nie mają charakteru katalogu zamkniętego, co nakazuje przyjąć, iż w razie gdy określony obowiązek nie obciąża najemcy, to obciąża on wynajmującego. W razie wątpliwości kogo obciąża naprawa jakiegoś elementu lokalu, należy przyjąć, iż wynajmującego jeżeli nie jest ona wymieniona w art. 6b w/w ustawy. W myśl zaś art. 6b, 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 uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Ustęp 2 cytowanego przepisu stanowi, iż najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń i tynków ścian i sufitów oraz malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.



Z powołanymi przepisami z kolei koresponduje dyspozycja art. 663 k.c, w myśl którego jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Należy zaznaczyć, że jest to jednak uprawnienie, a nie obowiązek najemcy. W przypadku odmowy wykonania koniecznych napraw przez wynajmującego, najemca może wystąpić do sądu z powództwem o zobowiązanie wynajmującego do dokonania napraw lokalu. Jeśli naprawa lokalu wymaga jego opróżnienia, najemca może ponadto żądać zapewnienia przez wynajmującego lokalu zamiennego.

Ponieważ, zgodnie z ustaleniami jak powyżej, doszło do skutecznego rozwiązania stosunku najmu między stronami, powódka obecnie nie może domagać się zobowiązania pozwanego do dokonania napraw zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego w zakresie obowiązującym wynajmującego w rozumieniu art. 6a ustawy, ewentualnie jeżeli remont obejmowałby większy zakres, przyznania powódce na czas tego remontu lokalu zastępczego.

W zgromadzonym materiale dowodowym nie znalazły potwierdzenia twierdzenia powódki, co do wad lokalu czyniącego go „niepełnowartościowym”. Sąd Okręgowy zbadał zasadności żądania powódki w tym zakresie i dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia zakresu wad występujących w przedmiotowym lokalu i wskazania jaki byłby zakres prac niezbędnych do doprowadzenia lokalu do należytego stanu. Biegły sądowy wymienił istniejące w lokalu usterki w tabeli na stronie 5 opinii, przy czym wskazał że są to drobne prace remontowe, które nie wymagają przyznania najemcy na czas ich usunięcia lokalu zastępczego. Abstrahując zatem od tego, że powódka nie jest już najemcą, należy wskazać iż T. D. odmawiając pozwanemu dostępu do lokalu, uniemożliwiła tym samym usunięcie stwierdzonych usterek, podczas gdy przyznanie lokalu zastępczego nie było celowe, co powoduje bezzasadność jej żądania z pkt. 2, 3 i 5.

T. D. dochodziła również zapłaty na swoją rzecz kwoty 30.840,51zł. Na powyższą sumę składała się kwota 30.444,62 zł nadpłaconego czynszu najmu za okres od 01.05.2006 roku do 31.12.2011 roku oraz kwota 395,89 zł dochodzona tytułem żadanego rabatu w kosztach zużycia ciepłej i zimnej wody z rozliczenia przedpłat za media za okres 01.09.2006 roku – 31.08.2007 roku (punkt 4 pozwu). Powódka uzasadniała powyższe przysługującym jej uprawnieniem do obniżenia czynszu i kosztów zużycia wody .

Przesłanki uzasadniające żądanie obniżenia czynszu najmu z powodu wad lokalu wynikają z art. 664§ 1 k.c stanowiącego, że jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Przepis ten pozostaje w związku z art. 662 k.c, zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

W pierwszej kolejności wskazać należy na zarzut przedawnienia roszczenia powódki za okres wcześniejszy niż 3 lata od dnia wniesienia pozwu, który podniesiony został przez stronę przeciwną w odpowiedzi na pozew z dnia 27 czerwca 2013 roku (k.216).

Rozważenia wymaga kwestia czy uprawnienie z tytułu rękojmi określone w art. 664§ 1 k.c- prawo żądania odpowiedniego obniżenia czynszu jest roszczeniem majątkowym, które przedawnia się zgodnie z art.118 k.c. Nie wszystkie uprawnienia z tytułu rękojmi mają charakter roszczeń majątkowych. Nie jest takim roszczeniem uprawnienie do odstąpienia od umowy sprzedaży czy prawo wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 664§ 2 k.c Wątpliwości co do charakteru prawnego uprawnienia do żądania obniżenia ceny, wynagrodzenia czy czynszu najmu powstają natomiast dlatego, iż ustawodawca art. 568 k.c odróżnia roszczenie z tytułu rękojmi – o usunięcie wady lub o wymianę rzeczy na wolną od wad (§ 2), od uprawnienia do odstąpienia od umowy, albo obniżenia wynagrodzenia (§ 3), które wykonywane są w formie złożenia oświadczenia.

W przepisie § 2 art. 568 k.c ustawodawca wskazał jednak tylko, że oświadczenie takie może być złożone w terminie określonym w § 1, ale nie wskazał, iż po upływie tego terminu uprawnienie to wygasa , czy ulega przedawnieniu.

Skoro jednak uprawnienie do żądania obniżenia czynszu najmu nie zostało ograniczone żadnym terminem, to uznać należy, że podlega ono przedawnieniu na zasadach ogólnych zgodnie art. 118 k.c. W tym zakresie Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 lutego 2016 roku (sygn. akt V ACa 545/15).

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. wymagalność roszczenia o obniżenie czynszu najmu zależy od podjęcia określonej czynności (złożenia oświadczenia) przez najemcę. Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym najemca mógł najwcześniej takie oświadczenie złożyć. Skoro czynsz najmu z umowy, która wiązała strony był płatny miesięcznie, z góry do 10-go każdego miesiąca, a obniżenie czynszu dotyczy każdego miesięcznego okresu, w którym wady występowały, to najemca mógł złożyć oświadczenie o żądaniu obniżenia czynszu po zakończeniu danego miesiąca.

Z twierdzeń powódki wynika, iż usterki lokalu występowały już w listopadzie 2005 roku, na co wskazuje pismo T. D. z dnia 27 listopada 2005 roku. Najemczyni mogła zatem złożyć oświadczenie o żądaniu obniżenia czynszu po zakończeniu danego miesiąca rozliczeniowego (do 10-go każdego miesiąca, §3 pkt 6 umowy najmu - k.20).

Skoro wady lokalu, według twierdzeń powódki istniały już, co najmniej od 27 listopada 2005 roku (pierwsze pismo powódki do pozwanego podczas trwania stosunku najmu informujące o usterekach), to pozwana najwcześniej od 1 grudnia 2005 roku mogła wystąpić o obniżenie czynszu za listopad 2005 roku, a zatem od tej daty zgodnie z art. 120 § 1 k.c. rozpoczął się bieg trzyletni terminu przedawnienia roszczenia z art. 664 § 1 k.c. dotyczącego obniżenia czynszu za ten okres. Powódka zgłaszając żądanie zapłaty kwoty 30.444,62 zł, domagała się obniżenia czynszu za okres od 1 maja 2006 roku do 31 grudnia 2011 roku. Ponieważ zgłaszane przez powódkę wady w maju 2006 roku już istniały, to obniżenia czynszu T. D., za maj 2006 roku mogła domagać się najwcześniej od 1 czerwca 2006 roku, tymczasem złożyła takie oświadczenie w pozwie z dnia 10 sierpnia 2012 roku, podczas gdy roszczenie to przedawniło się w dniu 1 czerwca 2009 roku. Na marginesie, wracając do wcześniejszych ustaleń, wskazać należy, iż od 1 czerwca 2008 roku T. D. zajmuje lokal bez tytułu prawnego, a zatem nie przysługiwało jej po tej dacie żądanie obniżenia czynszu. Biorąc powyższe pod rozwagę, Sąd Okręgowy oddalił powództwo w części dotyczącej punktu 4 pozwu na podstawie art. 118 k.c. w zw. z art. art. 120 § 1 k.c. w zw. z art. 664 § 1 k.c. Analogicznie za przedawnione należy uznać również żądanie obniżenia opłat za wodę, które stanowią element należności czynszowych. Nawet jeśli by uznać, iż uprawnienie z tytułu rękopisami - prawo żądania odpowiedniego obniżenia czynszu nie jest roszczeniem majątkowym, które przedawnia się, to wobec odmowy udostępnienia pozwanemu lokalu celem usunięcia usterek, bez przyznania lokalu zastępczego, co świetle ustaleń biegłego było zbyt bezcelne, żądanie powódki należało uznać za bezzasadne, gdyż obowiązkiem najemcy było udostępnienie lokalu.

Powódka w pkt. 6 pozwu domagała się ustalenia, że kwota 10.376,02 zł wskazana w wypowiedzeniu jest bezzasadna. Oddalenie powództwa we wskazanym zakresie nastąpiło ze względu na brak podstaw do zastosowania art. 189 k.p.c. Wskazany przepis dopuszcza żądanie ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, przy wykazaniu przez wnoszącego pozew w takiej sprawie interesu prawnego. Przepis ten nie obejmuje więc ustalania okoliczności faktycznych, te bowiem są jedynie przesłanką dla stwierdzenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Zezwala on na poczynienie ustalenia co do prawa lub stosunku prawnego, a nie faktu, nawet jeśli fakt ten ma doniosłość prawną. Już z tego względu powództwo podlegało oddaleniu. Nadto warunkiem uwzględnienia powództwa, jest wykazanie interesu prawnego. Łącząca strony umowa najmu została rozwiązana z dniem 1 czerwca 2008 roku, zatem powódka nie ma interesu prawnego w takim żądaniu, gdyż kwota powyższa dotyczy należności, które powstały po ustaniu stosunku najmu, którego ustalenia domagała się powódka w pkt. 1 pozwu. Niezależnie od tego po przedstawieniu w odpowiedzi na pozew rozliczeń rocznych należności czynszowych, powódka nie zaferowała żadnych dowodów na okoliczność ich nieprawidłowości, tym samym kwoty należności wskazanej w wypowiedzeniu umowy. Podkreślić wymaga to, że w myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Zgodnie z regulacją art. 3 k.p.c. strony postępowania mają obowiązek dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i przedstawiać dowody. Zaniedbanie powyższego obowiązku przez stronę powodową może dla niej skutkować negatywnymi konsekwencjami procesowymi. Ciężar udowodnienia określonego faktu rozumiany jest z jednej strony jako obciążenie stron procesu obowiązkiem przekonania sądu

dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami zaniechania realizacji tego obowiązku, lub jego nieskuteczności. Tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach procesu (art. 3 k.p.c), zaś ciężar udowodnienia faktów mających dla strony istotne znaczenie (art.227 k.p.c) spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzić zamierza pozytywne dla siebie skutki prawne. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów, które stanowią podstawę jego powództwa, zaś pozwany, o ile faktów tych nie przyznaje, ma obowiązek udowodnienia okoliczności niweczących prawo powoda. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy przyjąć, że powódka nie wykazała nieprawidłowości wyliczenia kwoty wskazanej w wypowiedzeniu.

Powódka wnosząc o zasądzenie zadośćuczynienia, wskazała iż ciągłymi wezwaniami do zapłaty nienależnych kwot, grożeniem interwencją firm windykacyjnych czy policji, a z drugiej strony zapowiedziami skierowania sprawy do sądu czy wpisu do rejestru dłużników, przy jednoczesnym niewywiązywaniu się z obowiązków najemcy, pozwany chcąc doprowadzić powódkę do utraty życia i zdrowia, stworzył atmosferę szykan, zastraszania i wymuszania. T. D. wskazała również, iż swoim zachowaniem pozwany uniemożliwił B. D. przystosowanie lokalu do potrzeb osoby niepełnosprawnej, gdyż powódka z uwagi na perspektywę sporu sądowego nie może podjąć prac adaptacyjnych i prac konserwujących (k.15 i 16). Po sprecyzowaniu żądania pozwu, dokonany w piśmie procesowym z dnia 29 sierpnia 2016 roku i w toku przesłuchania na rozprawie z dnia 9 grudnia 2016 roku, nie budzi wątpliwości sądu, że powódka T. D. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego Towarzystwa Budownictwa (...) kwoty 200.000 zł tytułem zadośćuczynienia za ujemne przeżycia psychiczne, jakich doznała w trakcie zamieszkiwania w lokalu przy ulicy (...) tj. poczucia zastraszania wszczęciem egzekucji z tytułu zaległości czynszowych i ujawnieniem w Krajowym Rejestrze Dłużników, nękaniami zapłaty zaległego czynszu, poczucia bycia lekceważonym przez pozwanego poprzez niewykonywanie prac remontowych. Wskazywanie przez powódkę, iż domaga się zrekompensowania krzywdy, poczucia szykanowania i lekceważenia poprzez zapłatę zadośćuczynienia oznacza, że T. D. domaga się naprawienia szkody niemajątkowej doznanej przez siebie w następstwie czynności pozwanego związanych z dochodzeniem zaległości czynszowych i odmową przeniesienia powódki do lokalu zastępczego celem przeprowadzenia prac remontowych. Tak sformułowane żądanie nie znajduje podstawy prawnej. Możliwość domagania się zasądzenia zadośćuczynienia musi być przewidziana w przepisach prawa. Kodeks cywilny ustanawia ją w razie doznania krzywdy wiążącej się z uszkodzeniem ciała lub rozstrojem zdrowia (art.445 §1 k.c w zw. z art. 444 §1 k.c), doznania krzywdy, wiążącej się z pozbawieniem wolności lub skłonieniem się do poddania się czynowi nierządному za pomocą podstępów, gwałtu lub nadużycia stosunku zależności (art.445 §2 k.c), doznania krzywdy wiążącej się ze śmiercią najbliższego członka rodziny w następstwie uszkodzenia ciała lub rozstroju zdrowia (art. 446§4 k.c) i doznania krzywdy w wyniku naruszenia dóbr osobistych (art. 448 k.c).W rozpoznawanej sprawie powódka nie powoływała się na żadną z owych przesłanek. Argumentacja T. D. skłaniała do rozpatrywania ewentualności, iż podstawą żądania zadośćuczynienia miałby być art. 448 k.c. Sąd zważa jednak, iż dobrami osobistymi człowieka są jedynie ogólnospołecznie uznane wartości niematerialne, dotyczące integralności cielesnej i psychicznej człowieka, spośród których kodeks cywilny w art. 23 wymienia: zdrowie, wolność, część, swobodę sumienia, nazwisko lub pseudonim, wizerunek, tajemnice korespondencji, nietykalność mieszkania, twórczość naukową, artystyczną, wynalazczą i racjonalizatorską. W ocenie sądu do tej kategorii wartości nie można zaliczyć wolności od stresu i ujemnych przeżyć psychicznych wiążących się z odmową zrealizowania prac remontowych, których domagała się powódka czy niepodzielenia przez pozwaną argumentacji dotyczącej istnienia podstaw do przeniesienia jej do lokalu zastępczego, wreszcie podejmowanie przewidzianych prawem działań windykacyjnych celem zaspokojenia zaległości czynszowych. Odczuwanie przez powódkę frustracji w obliczu, jej zdaniem, bezprawnych i długotrwałych czynności pozwanego, nie oznacza, by doszło do naruszenia jakiegokolwiek dobra osobistego T. D. i nie uzasadnia zasądzenia zadośćuczynienia. W orzecznictwie sądowym uznaje się wprawdzie, że naruszenie dobra jakim jest nietykalność mieszkania nie ogranicza się tylko do fizycznej ingerencji osób trzecich w mir domowy, lecz może polegać także na bezprawnym wtargnięciu takich osób w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania, tym niemniej powódka z żaden sposób nie wykazała, że pozwany swoim zachowaniem dopuścił się takich działań. Wymaga także podkreślenia, iż powódka nie wykazała także by zarzucane stronie pozwanej jakiegokolwiek działanie stanowiło naruszenie przepisów prawa.

Dlatego też, uznając iż powódka nie wykazała aby pozwany dopuścił się jakiegokolwiek działania uzasadniającego zasądzenie żadanego zadośćuczynienia oddalił powództwo w tym zakresie jako nie zasadne.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., stojąc na stanowisku, iż sytuacja rodzinna i majątkowa powódki uzasadnia nie obciążanie jej kosztami niniejszego postępowania. Charakter dochodzonego roszczenia oraz subiektywne przekonanie powódki o zasadności powództwa, w kontekście okoliczności faktycznych stanowiących podstawę zwolnienia od kosztów sądowych uzasadniały skorzystanie z dobrodziejstwa wskazanej instytucji.