

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny – Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Nowak

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Krakowie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z powództwa E. R.
przeciwko R. W., C. W., J. W. (1), W. W. i J. W. (2)
o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 20 września 2013 r., sygn. akt I C 977/13/S,

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie „oddala powództwo”;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego W. W. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Powódka E. R. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych R. W., C. W., J. W. (1), W. W. i J. W. (2) kwoty 33.823,33 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo wskazanymi w pozwie z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za wodę i śmieci za zajmowany lokal mieszkalny przy ulicy (...) w K. oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani R. W., C. W., J. W. (1), W. W. i J. W. (2) wnieśli o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 33.372,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo wskazanymi w punkcie I wyroku; umorzył postępowanie co do kwoty 450,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia był następujący stan faktyczny.

Powódka E. R. jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) w udziale wynoszącym 1/2 części. W budynku tym znajduje się niewyodrębniony lokal mieszkalny numer (...). Pozwani tytuł prawny do zajmowania tego lokalu wyprowadzają od R. W., która wstąpiła w stosunek najmu po rodzicach. Pismem z dnia 18 stycznia 2007 roku Zarząd (...) wypowiedział dotychczasową stawkę czynszu w wysokości 2,97 zł/m², informując że z dniem 1 maja 2007 roku miesięczna stawka czynszu będzie wynosić 7,35 zł/m². Pismem z dnia 21 maja 2010 roku zarządca przedmiotowej nieruchomości w oparciu o art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) wypowiedział pozwanym dotychczasową stawkę czynszu informując, że od dnia 1 września 2010 roku zobowiązana jest do uiszczania czynszu w wysokości 11,53 zł/m². Wypowiedzenie zostało doręczono R. W. w dniu 8 czerwca 2010 roku, a pozwanemu C. W. w dniu 7 czerwca 2010 roku. Pismem z dnia 19 stycznia 2011 roku zarządca nieruchomości poinformował najemców o zmianie od dnia 1 stycznia 2011 roku wysokości opłat niezależnych od właściciela wskazując jednocześnie, że opłata za wywóz śmieci wynosi 9,30 zł za osobę, zaś opłata za wodę i ścieki jest naliczana ryczałtowo w wysokości 7,48 zł/m³ za osobę. Pozwani zostali poinformowani, że od dnia 1 stycznia 2011 roku łączną opłatą

za mieszkanie wynosi 1.439,05 zł. Pozwany C. W. zwracał się do zarządcy nieruchomości z wnioskiem o zawarcie ugody i odpracowanie zaległego czynszu. W związku z powstaniem zaległości po stronie pozwanych przewyższających trzykrotność czynszu, pismem z dnia 21 lutego 2013 roku zarządca nieruchomości wypowiedział pozwanym stosunek najmu przedmiotowego lokalu. W przedmiotowym lokalu zameldowani byli do maja/czerwca 2013 roku pozwani. W. W. miał wyprowadzić się z tego mieszkania w październiku 2012 roku. Formalnie nikogo o tym nie informował. Dopiero w maju/czerwcu 2013 roku wymeldował się z lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo o zapłatę było uzasadnione. Powołując się na ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego a także na przepisy art. 669 § 2 k.c. i art. 688¹ § 1 k.c. wskazał, że rozstrzygnąć należało czy obowiązek zapłaty zaległości czynszowych i innych opłat niezależnych od właściciela rozciągał się także na W. W. oraz ustalić, czy wypowiedzenie stawki czynszu z dnia 21 maja 2010 roku zostało dokonane prawidłowo. Argumentował, że w toku postępowania dowodowego wykazano, że pozwany W. W. wymeldował się z przedmiotowego lokalu w maju/czerwcu 2013 roku a zatem odpowiada za zobowiązania za okres poprzedzający fakt wymeldowania. Za chybiony uznał zarzut, że wypowiedzenie stawki czynszu z dnia 21 maja 2010 roku zostało dokonane z naruszeniem art. 8 ust. 2 a ustawy o ochronie praw lokatorów bowiem w treści tego pisma wyraźnie wskazano termin wypowiedzenia na 3 miesiące. W związku z faktem, że pismo zawierające wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu zostało doręczono pozwanej R. W. w dniu 8 czerwca 2010 roku a pozwanemu C. W. w dniu 7 czerwca 2010 roku, to nowa stawka czynszu obowiązywała od października 2010 roku a nie jak pierwotnie powódka twierdziła od września 2010 roku. Z uwagi na częściowe cofnięcie pozwu Sąd Rejonowy umorzył postępowanie co do kwoty 450,56 zł. O odsetkach ustawowych orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 669 § 1 k.c., zaś o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację wnieśli pozwani zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu, że jest bezzasadny i niesprawiedliwy. Domagali się uchylecia wyroku w całości podnoszą, że wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 18 stycznia 2007 roku i z dnia 21 maja 2010 roku zostały dokonane nieprawidłowo z naruszeniem obowiązującego prawa i jako takie nie weszły w życie.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za wyjątkiem ustalenia, że pozwany C. W. otrzymał pisma z dnia 18 stycznia 2007 roku i z dnia 21 maja 2010 roku zawierające oświadczenie woli o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu najmu. Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że:

Pozwana R. W. pozostaje w związku małżeńskim z pozwanym C. W. od 1982 roku.

dowód: zeznania pozwanej (k. 109)

Pismo o wypowiedzeniu wysokości czynszu z dnia 18 stycznia 2007 roku zostało skierowane do R. W.. Również pismo z dnia 21 maja 2010 roku zostało skierowane do R. W. z tym, że odebrał je w dniu 7 czerwca 2010 roku C. W..

dowód: pismo (k. 12, k. 14)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Zgodzić należy się z apelacją, że wypowiedzenia wysokości czynszu najmu z dnia 18 stycznia 2007 roku i z dnia 21 maja 2010 roku zostały dokonane nieprawidłowo. Skoro pozwana w trakcie trwania związku małżeńskiego wstąpiła w stosunek najmu po swych rodzicach, to tym samym prawo najmu spornego lokalu weszło w skład majątku wspólnego małżonków i stało się przedmiotem wspólności ustawowej. Tego rodzaju wspólność ma charakter wspólności łącznej, bezudziałowej. W związku z czym wszelkie czynności dotyczące umowy najmu, w tym wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu, winny być dokonywane zarówno wobec pozwanej R. W. i pozwanego C. W. bowiem byli oni najemcami spornego lokalu. Zatem powódka winna była pismo zawierające oświadczenie woli o wypowiedzeniu stawki czynszu najmu za niniejszy lokal skierować zarówno do pozwanej R. W. jak i do pozwanego C. W.. Tymczasem

pismo z dnia 18 stycznia 2007 roku oraz dnia 21 maja 2010 roku zawierające powyższe oświadczenie zostało ekspediowane jedynie do pozwanej R. W.. Fakt, że to ostatnie pismo odebrał C. W., co potwierdził własnoręcznym podpisem, nie może skutkować uznaniem, że również on otrzymał oświadczenie powódki o wypowiedzeniu wysokości stawki czynszu najmu. Oświadczenie to nie zostało bowiem złożone pozwanemu a jego wyłącznym adresatem była R. W.. W konsekwencji powyższego uznać należy, że wypowiedzenia stawki czynszu najmu z dnia 18 stycznia 2007 roku i z dnia 21 maja 2010 roku nie były skuteczne a skoro tak to pozwani zobowiązani byli uiszczać czynsz najmu w wysokości obowiązującej przed dniem 18 stycznia 2007 roku czyli w wysokości 2,97 zł/m². Z zalegającego na karcie 11 rozliczenia wynika, że pozwani w spornym okresie uiszczali opłaty za lokal w wysokości 382,09 zł. Brak jest jednak w aktach sprawy materiału dowodowego, z którego wynikałaby wysokość opłat, które obowiązani byli uiszczać pozwani z tytułu najmu spornego lokalu bez uwzględnienia obu powyższych wypowiedzeń stawki czynszu najmu. Wobec tego nie jest możliwe ustalenie czy pozwani zalegali z zapłatą należności na rzecz powódki. Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że powódka nie wykazała, aby pozwani zalegali z zapłatą na jej rzecz czynszu najmu i innych opłat niezależnych od właściciela związanych z korzystaniem z lokalu, czego konsekwencją jest oddalenie powództwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. O kosztach postępowania odwoławczego orzekł Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od powódki na rzecz pozwanego W. W. kwotę 300 zł, na którą złożyła się opłata sądowa od apelacji. Sąd Okręgowy nie orzekał o kosztach postępowania odwoławczego pozostałych pozwanych albowiem nie ponieśli oni żadnych kosztów z tym postępowaniem związanych bowiem byli zwolnieni od kosztów sądowych w całości.