

Sygn. akt I C 229/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Wierzba-Golicka
Protokolant:	Sekretarka Magdalena Wika

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016r. w Ostrzeszowie,

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z o.o. wO.

przeciwko D. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej D. S. na rzecz powoda (...) spółka z o.o. w O. kwotę (...) (...) (...) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

od kwoty (...) złotych od dnia 11 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty (...) złotych od dnia 13 września 2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty (...) złotych od dnia 11 października 2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty (...) złotych od dnia 14 listopada 2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty (...) złotych od dnia 13 grudnia 2011r. do dnia zapłaty,

od kwoty (...) złotych od dnia 11 stycznia 2012r. do dnia zapłaty,

uznając, iż zobowiązanie pozwanej D. S. jest solidarne ze zobowiązaniem W. S. (1) wynikającym z nakazu zapłaty z dnia 11 września 2014r. w sprawie VI Nc 397/14;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej D. S. na rzecz powoda (...) spółka z o.o. w O. kwotę (...) (...) (...) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, uznając, iż zobowiązanie pozwanej D. S. jest solidarne ze zobowiązaniem W. S. (1) wynikającym z nakazu zapłaty z dnia 11 września 2014r. w sprawie VI Nc 397/14;

4. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie na rzecz adwokat A. G. kwotę (...) - (...) złotych brutto, tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną z urzędu pozwanej D. S.;

5. nakazuje pobrać od powoda (...) spółka z o.o. w O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie kwotę (...),(...) złotych, tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 18 maja 2016r.**

Powód (...)spółka z o.o. w O. wniósł pozew przeciwko W. S. (1) i D. S. domagając się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 8158,27 złotych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż na żadaną kwotę składają się należności z tytułu nieuiszczonych należności czynszowych za okres od grudnia 2010 roku do października 2012 roku.

W dniu 11 września 2014r. wydany został nakaz zapłaty, w którym pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz powoda całości należności dochodzonej w pozwie. Nakaz ten uprawomocnił się w stosunku do pozwanego W. S. (1), natomiast pozwana D. S. wniosła sprzeciw. W sprzeciwie pozwana wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do niej, wskazując, iż od czerwca 2011r. nie mieszkała już w przedmiotowym mieszkaniu, a ponadto podniosła zarzut przedawnienia roszczenia w stosunku do opłat czynszowych za okres od grudnia 2010 roku do sierpnia 2011 roku.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Pozwani D. S. i W. S. (1) na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 29 października 2002r. wynajmowali od powoda lokal mieszkalny w (...) spółka z o.o., przy ul. (...). Na podstawie powyższej umowy pozwani zobowiązani byli do zapłaty czynszu, który płatny był z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Wysokość czynszu początkowo wynosiła (...)złotych. Wysokość opłat czynszowych była zmieniana na podstawie aneksów do umowy najmu z 29 grudnia 2010r., 28 marca 2011r., 26 kwietnia 2011r., 15 grudnia 2011r. oraz 19 grudnia 2011r.. Czynsz ten wynosił w okresie od sierpnia 2011 roku do listopada 2014 roku (...)zł miesięcznie, w grudniu 2011 roku (...) złotych, a w styczniu 2012 roku(...)złote. W umowie nie został określony okres jej wypowiedzenia.

Dowód: umowa k. 10, aneksy do umowy k. 8, 107 – 110.

Związek małżeński D. S. i W. S. (1) na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 grudnia 2013r. został rozwiązany przez rozwód. Pozwana wyprowadziła się ze wspólnie zajmowanego mieszkania na koniec maja 2011 roku, a w październiku 2011 roku wypowiedziała umowę najmu.

Dowód: wyrok k. 63, oświadczenie k. 9, zeznania świadków: W. S. (2) e- protokół rozprawy z dnia 17 marca 2016r. - 00:05:06-00:22:55 płyta CD k. 93, T. P. e- protokół rozprawy z dnia 17 marca 2016r. - 00:22:55-00:33:14 płyta CD k. 93, zeznania pozwanej e- protokół rozprawy z dnia 17 marca 2016r. - 00:33:14-00:50:56 płyta CD k. 93.

Powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony w niniejszym postępowaniu, przesłuchania powódki oraz świadków T. P. i W. S. (2).

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Pozwaną łączyła z powodem umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 29 października 2002r.. Do obowiązków wynajmującego na podstawie art. 659 § 1 kc należy oddanie najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony bądź nieoznaczony, natomiast do obowiązków najemcy należy zapłata umówionego czynszu, przy czym, zgodnie z art. 669 kc czynsz należy opłacać w terminie umówionym.

Zgodnie z art. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 kc za zapłatę czynszu oraz innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, a ich odpowiedzialność ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

W niniejszej sprawie D. S. na podstawie łączącej ją z powodem umowy najmu zobowiązana była do uiszczania czynszu. Wysokość czynszu wynikała z umowy i z aneksów. Pozwana podnosiła, iż powód nie udowodnił wysokości czynszu powyżej kwoty wynikającej z pierwotnej umowy łączącej strony. Powód przedłożył jednak aneksy do umowy, na których widnieje podpis małżonka pozwanej, dlatego też Sąd przyjął, iż strony obowiązywała wysokość czynszu wynikająca z przedłożonych przez powoda aneksów do umowy najmu.

Pozwana w październiku 2011 roku wypowiedziała umowę najmu, jednakże, zgodnie z art. 673 § 2 kc obowiązywał ją 3 miesięczny termin wypowiedzenia, zatem umowa najmu wygasła na koniec stycznia 2012 roku. Pozwana podnosiła, iż już od czerwca 2011 roku nie mieszkała w wynajmowanym lokalu, co spowodowało, iż umowa została rozwiązana w momencie opróżnienia lokalu. W tym zakresie Sąd podziela jednak wyrażany w orzecnictwie pogląd, iż rozwiązanie umowy najmu nie może nastąpić poprzez czynności konkludentne, a sam fakt wyprowadzenia się z zajmowanego mieszkania nie powoduje rozwiązania stosunku najmu i nie zwalnia pozwanej od odpowiedzialności względem powoda z tytułu należności czynszowych. Do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest bowiem wystarczające opróżnienie lokalu, konieczne jest również wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem odpowiednich dla danej umowy okresów wypowiedzenia i najemca pomimo opróżnienia lokalu obowiązany jest do zapłaty czynszu za okres do wygaśnięcia umowy ( vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie I ACa 195/04 ).

W związku z powyższym pozwana D. S. jest zobowiązana do zapłaty należności czynszowych za okres od sierpnia 2011 roku do stycznia 2012 roku, dlatego też w pkt I wyroku orzeczono o obowiązku zapłaty przez pozwaną kwoty 2286,85 złotych z tytułu wyżej wymienionych zobowiązań.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu zasądzając je od następnego dnia po upływie terminu płatności. Odpowiedzialność z tytułu tego samego zobowiązania co pozwana ponosi również jej były mąż W. S. (1). Obowiązek zapłaty żądanego w pozwie świadczenia został nałożony na W. S. (1) na podstawie nakazu zapłaty z dnia 11 września 2014r., dlatego też w sentencji wyroku Sąd zaznaczył, iż zobowiązanie pozwanej D. S. ma charakter solidarny ze zobowiązaniem wynikającym z wyżej wymienionego nakazu zapłaty.

Zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia roszczenia o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. Termin ten rozpoczyna swój bieg od dnia, gdy roszczenie stało się wymagalne ( art. 120 kc ).

Należności z tytułu czynszu w niniejszej sprawie płatne były miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca i po upływie tego terminu stawały się wymagalne. Podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie żądania zapłaty czynszu za okres od grudnia 2010 roku do lipca 2011 roku należ uznać za uzasadniony. Od daty wymagalności do daty wniesienia pozwu ( 06.08.2014r. ) minęły bowiem przeszło 3 lata, dlatego też w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie należności za czynsz za miesiąc sierpień 2011 roku, jednakże czynsz stał się wymagalny w dniu 11 sierpnia 2011r., zatem do dnia wniesienia pozwu nie minęły trzy lata.

Zgodnie z art. 65 § 1 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Pozwana w piśmie z dnia 28 października 2011r., nie napisała wprost, iż wypowiedzi umowę najmu, jednakże z treści pisma oraz zeznań świadka T. P., który był wówczas prezesem zarządu powoda, jednoznacznie wynika, że celem pozwanej było wypowiedzenie umowy najmu, a strona powodowa miała tego świadomość. Pewne wątpliwości co do skuteczności wypowiedzenia złożonego przez pozwaną D. S. może wywoływać treść art. 680<sup>1</sup> § 1 kc, zgodnie, z którym małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Przepis ten nie reguluje sytuacji, gdy jeden z małżonków wypowiedzi stosunek najmu. Sąd podziela jednak

ugruntowany w doktrynie pogląd, wedle którego w razie wypowiedzenia umowy najmu przez jednego z małżonków wspólność najmu lokalu mieszkalnego ustaje z mocy prawa, a małżonek, który nie wypowiedział umowy staje się wyłącznym najemcą ( K. Pietrzykowski (red.) Komentarz do art. 680<sup>1</sup> kc [w] Kodeks cywilny. T II. Komentarz. Art. 450–1088, Legalis 2016; K. Osajda (red.) Komentarz do art. 680 § 1 kc [w] Kodeks Cywilny. Komentarz. Legalis 2016 ).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy uznać należało, że pozwana pismem z dnia 28 października 2011r. wypowiedziała umowę najmu, która wygasła po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a więc na koniec miesiąca stycznia 2012 roku. W okresie od lutego do października 2012 roku pozwanej nie łączyła zatem z powodem umowa najmu, a więc roszczenie o zapłatę czynszu za ten okres podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 100 kpc mając na względzie wynik procesu.

Na koszty te składają się: uiszczona przez powoda opłata sądowa stosunkowa w kwocie 300,- złotych, kwota 1200,- złotych stanowiąca wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz kwota 17,- złotych uiszczona tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Porównując wysokość kwot dochodzonych przez powoda i na jego rzecz zasądzonych przyjąć należało, iż powód wygrał proces w 28,03%, zatem pozwana została zobowiązana do zwrotu powodowi (...)złoty ( (...),- złotych x 28,03 % ). W nakazie zapłaty z dnia 11 września 2014r. zobowiązano pozwanego W. S. (1) do zapłaty na rzecz powoda kosztów procesu, dlatego też uznano, iż obowiązek zwrotu kosztów procesu nałożony na pozwaną D. S. ma charakter solidarny ze zobowiązaniem W. S. (1) wynikającym z wyżej wymienionego nakazu zapłaty.

W punkcie 4 orzeczenia Sąd przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie kwotę (...),- złotych na rzecz adwokat A. G. tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu. Wynagrodzenie to zostało obliczone na podstawie § 6 pkt 4 oraz § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Koszty sądowe w niniejszej sprawie wyniosły (...),- złotych. Jest to kwota przyznana pełnomocnikowi pozwanej tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu. Powód powinien uiścić 71,97 % kosztów sądowych, w takim bowiem zakresie przegrał sprawę czyli powinien wpłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie kwotę (...)złoty ( (...),- złotych x 71,97 %), o czym orzeczono w punkcie 5 wyroku.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka