

Sygn. akt: I C 1338/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 września 2014 r.

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko M. M.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz powoda miasta (...) kwotę 9.409,21 zł. (dziewięć tysięcy czterysta dziewięć złotych i dwadzieścia jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz powoda miasta (...) kwotę 1.671,- zł. (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,- zł. (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. orzeka, że odpowiedzialność pozwanego M. M. w zakresie kwot zasądzonych jak w punktach 1 i 2 niniejszego wyroku jest solidarna z odpowiedzialnością P. M. wynikającą z nakazu zapłaty z dnia 31 marca 2014 r. w postępowaniu upominawczym wydanym w sprawie I Nc 8620/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie.

Sygn. akt I C 1338/14

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 20 grudnia 2013 roku ( data prezentaty sądowej) powód miasto (...) – reprezentowane przez zawodowego pełnomocnik Z. P. ( plenipotencja – k. 5) – wystąpił przeciwko P. M. i M. M. o zapłatę solidarnie kwoty 9.409,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa wskazano, iż roszczenie pozwu dotyczy roszczenia z tytułu czynszu (za maj 2012 r.), odszkodowania za zajmowanie lokalu nr (...) (domek fiński) przy ul. (...) w W. w okresie od czerwca 2012 r. do 26 kwietnia 2013 r. (**pozew i załączniki – k. 1 – 29**)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31 marca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał aby pozwani P. M. i M. M. zapłacili solidarnie powodowi miastu (...) kwotę 9.409,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.671,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie sprzeciw do Sądu. (**nakaz zapłaty – k. 37**)

W dniu 25 kwietnia 2014 roku (data stempla pocztowego) pozwany M. M. złożył sprzeciw od ww. orzeczenia zaskarżając je w całości i wnosząc o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona powoda – reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata M. S. (plenipotencja – k. 44) – podniosła zarzut przedawnienia części roszczenia, a nadto argumentowano, że M. M. nie miał świadomości zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Dodatkowo powód zakwestionował sposób naliczenia odsetek. (**sprzeciw z załącznikami – k. 42 – 45**)

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

Miasto (...) jest właścicielem lokalu nr (...) (domek fiński) przy ul. (...) w W. ( **bezsporne** )

W dniu 16 grudnia 1999 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) (domek fiński) posadowionego przy ul. (...) między miastem (...) a A. M. i P. M.. Do wspólnego zamieszkiwania z najemcami uprawniony był M. M.. ( **pismo z dnia 12 października 1999 r. – k. 29, umowa – k. 24 – 28** )

Miasto (...) wypowiedziało P. M. umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego) w dniu 23 marca 2012 r. wskazując, że podstawą wypowiedzenia jest oddanie do użytkowania lokalu osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego. ( **wypowiedzenie – k. 23, kserokopia przesyłki pocztowej z podwójną awizacją – k. 23v** )

Należności z tytułu użytkowania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. nie były regulowane. (**bezsporne**)

M. M. został ostatecznie wezwany do zapłaty kwoty 2.084,12 zł stanowiącej należność z tytułu czynszu, odsetek ustawowych od tegoż, a także z tytułu odszkodowania i odsetek od tego roszczenia. Wezwanie to zostało odebrane przez M. M. osobiście. (**ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 08 sierpnia 2012 r. – k. 15, receptis pocztowy – k. 15v**)

Miasto (...) skierowało przedsądowe wezwanie do zapłaty do M. M. wskazując, że żąda zapłaty kwoty 13.641,44 zł z tytułu zaległości czynszowych, odszkodowania oraz odsetek od tych roszczeń. Także to pismo zostało odebrane osobiście przez M. M.. ( **wezwanie z 22 sierpnia 2013 r. – k. 14, receptis pocztowy – k. 14v** )

M. M. zajmował ww. lokal do 26 kwietnia 2013 r. (**bezsporne, wniosek o najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy – k. 16 – 20**)

Zaległości nie zostały uregulowane. (**bezsporne, kartoteka konta – k. 6 – 13**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach niniejszej sprawy dokumenty. Sąd dał im wiarę powołanym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz nie ujawniły się wobec nich wątpliwości co do ich prawdziwości lub autentyczności.

Sąd oparł się również na okolicznościach przyznanych przez strony, które zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają przeprowadzenia dowodów.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie pozwanego M. M. na okoliczność braku wiedzy o wypowiedzeniu umowy najmu albowiem jest to z punktu widzenia zakreślonego roszczenia okoliczność ta była irrelevantna.

Ponadto oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd uznał, że jest on wystarczający do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W sprawie niniejszej poza sporem było, iż pozwany zajmował lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W..

Strona pozwana stała na stanowisku, że z uwagi na niepoinformowanie jej o wypowiedzeniu umowy najmu roszczenie powoda było niezasadne. Ponadto wskazywała na przedawnienie części roszczenia.

W pierwszej więc kolejności odnieść należy się do najdalej idącego zarzutu tj. przedawnienia.

Roszczenie z tytułu czynszu jest roszczeniem o świadczenie okresowe, które przedawnia się z upływem trzyletniego terminu przedawnienia określonego w przepisie art. 118 k.c. Skoro więc powód dochodził zapłaty czynszu za maj 2012 r. to należy przyjąć, że roszczenie to przedawniłoby się w maju 2015 r. Pozew zaś w sprawie niniejszej został złożony 20 grudnia 2013 r., tym samym nie można mówić o przedawnieniu roszczenia.

Na marginesie wskazać należy, że ten sam okres przedawnienia znajduje zastosowanie do roszczenia o zapłatę odszkodowania opartego o art. 18 ust. 1 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm., dalej: u.o.p.l.)

Tym samym zarzut podniesiony przez pozwanego okazał się chybiony.

Co się zaś tyczy roszczenia o zapłatę czynszu, w ocenie Sądu należało je uznać za zasadne.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że umowa najmu łącząca P. M.z miastem (...)została wypowiedziana ze skutkiem na koniec maja 2012 r.

Pozwany mimo, że formalnie nie jest najemcą obowiązany był do uiszczenia należności czynszowej tak jak P. M..

Podnieść należy, iż stosownie do przepisu art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Wskazany przepis w sposób znaczny **wzmacnia pozycję wynajmującego w stosunku najmu lokali**, w porównaniu z zasadami ogólnymi dotyczącymi skutków zawarcia umowy najmu (confer J. Jezioro [w:] E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1099; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania, 2008, s. 119). Z jednej strony ułatwia bowiem wynajmującemu realizację wierzytelności, natomiast z drugiej minimalizuje ryzyko ich nieściągalności (niezaspokojenia); (confer H. Ciepła [w:] G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 295)

Wskazać należy, iż przedmiotem solidarnej odpowiedzialności osób wskazanych w art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. jest zapłata czynszu i innych należnych wynajmującemu opłat. Natomiast podmiotami solidarnej odpowiedzialności są najemca lokalu mieszkalnego i stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, które nie muszą być stroną stosunku najmu (confer J. Panowicz-Lipska [w:] System prawa prywatnego, t. 8, s. 95-96).

Uprawnienie z powyższego artykułu powoduje, iż wynajmujący (jak również wynajmujący lub inny wierzyciel z tytułu opłat związanych z lokalem - art. 9 ust. 5 i art. 19c ust. 1 w zw. z art. 19e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie (najemcy i stale zamieszkujących z nim osób pełnoletnich), od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia z długu pozostałych (art. 366 § 1 k.c.). (confer G. Koział [w:] A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna – komentarz do art. 688<sup>1</sup> k.c. – wersja elektroniczna LEX)

Podkreślić należy, iż odpowiedzialność stale zamieszkujących z najemcą osób pełnoletnich nie ma charakteru odpowiedzialności bezlimitowej. W art. 688<sup>1</sup> § 2 k.c. została ograniczona kwotowo i czasowo, tj. do wysokości czynszu

i innych opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania przez te osoby w najętym lokalu (confer J. Panowicz-Lipska [w:] System prawa prywatnego, t. 8, s. 95-96).

Zaznaczyć także należy, że w ocenie Sądu tak długo jak umowa najmu pozostawała w mocy istniało domniemanie, że pozwany zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu razem z P. M..

Mając na uwadze powyższe uznać należy, że pozwany będąc osobą pełnoletnią stale z najemcą zamieszkującą odpowiada solidarnie za zapłatę czynszu z tytułu wspólnie zamieszkiwanego lokalu i to niezależnie w związku z czym zachowaniem zaległość powstała.

Dlatego też z uwagi na brak uregulowania tejże należności, powództwo było w tym zakresie zasadne.

Podobnie ocenić należy żądanie zapłaty z tytułu odszkodowania opartego o art. 18 u.o.p.l.

W myśl tego przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1); z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (ust. 2); osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3).

Pozwany nie kwestionował wysokości naliczanego odszkodowania, a jedynie zasadność tego roszczenia. Wskazał, że nie miał wiedzy o wypowiedzeniu umowy najmu P. M., a zatem nie powinien być obowiązany do zapłaty tej należności.

Jednocześnie pozwany nie kwestionowała zamieszkiwania w lokalu przez okres objęty pozwem.

Powód na potwierdzenie zasadności swojego żądania przedstawił wykaz zaległości i kartotekę konta obejmujące sporny okres oraz zawiadomienia o wysokości opłat, wobec czego należy ocenić, że powód wykazał zasadność zgłoszonego żądania.

Należy zwrócić jednak uwagę, że przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jest jednoznaczny w swym brzmieniu, to znaczy nakłada na osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego obowiązek uiszczania co miesięcznego odszkodowania.

Pozwany zatem, zobowiązany była jako osoba pełnoletnia zamieszkująca w spornym okresie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym do zapłaty na rzecz powoda odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w żądanej przez powoda wysokości.

Argumentacja pozwanego odnośnie jego świadomości, co do wypowiedzenia umowy najmu jest dla rozstrzygnięcia sprawy irrelevantna.

Po pierwsze już w sierpniu 2012 r. odebrał on wezwanie do zapłaty, w którym zawarta była informacja o zajmowaniu lokalu bez tytułu prawnego. Ponadto wewnętrzne relacje między najemcą a osobą z nim zamieszkującą nie mogą mieć wpływu na roszczenie jakie posiada powód w stosunku do osoby zajmującej lokal.

Z powyższych przyczyn argumentacja pozwanego nie miała żadnego wpływu na zasadność roszczenia. Stan niewiedzy może zaś być ewentualną podstawą dla roszczeń wzajemnych między pozwanym M. M. a byłym najemcą P. M..

Dlatego też Sąd orzekł o obowiązku zapłaty przez pozwanego całego roszczenia określonego pozwem.

Ostatecznie także argumentacja powoda odnośnie odsetek okazała się chybiona. Na wstępie wskazać należy, że przytoczony w uzasadnieniu wyrok Sądu Najwyższego miał odniesienia do zupełnie innego stanu faktycznego, w żaden sposób nie zbliżonego do sprawy niniejszej. Ponadto argumentacja dotycząca odsetek była prowadzona w odniesieniu

do efektu, jaki występuje kiedy szkoda zostaje ustalona dopiero w momencie wyrokowania. Tym samym stanowisko przytoczone w sprzeciwie było przywołane w oderwaniu od realiów niniejszej sprawy.

Mając powyższe na uwadze powód zważyć należy, że powód dokonał prawidłowej kapitalizacji odsetek zarówno w zakresie roszczenia czynszowego jak i odszkodowania z art. 18 u.o.p.l. Oba bowiem roszczenia wymagalne były na dzień 10 każdego miesiąca, tym samym początek naliczenia odsetek przypadał na dzień następny po dniu, w którym dokonana miała zostać zapłata. Zatem pozwany nie podniósł żadnego zarzutu, który prowadziłby do przyjęcia, że powód winien rozpocząć naliczanie odsetek w innym terminie.

W zakresie dalszych odsetek ustawowych od żądanych świadczeń Sąd orzekł mając na uwadze treść art. 359 k.c. w zw. 481 k.c. Powód wnosił o zasądzenie odsetek od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, dlatego też z uwagi na brak zaistnienia przesłanek do dyskwalifikacji tak sformułowanego roszczenia, Sąd orzekł zgodnie ze stanowiskiem powoda. Wobec powyższego Sąd zasądził w punkcie pierwszym wyroku w pełnym zakresie powództwa.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Kosztami niezbędnymi poniesionymi przez powoda w toku procesu była opłata sądowa od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego reprezentującego go pełnomocnika.

W związku z tym, Sąd zasądził od pozwanego kwotę 1.671 zł z tytułu obowiązku zwrotu kosztów sądowych na rzecz powoda. Na rzeczzone koszty składała się opłata sądowa od pozwu w wysokości 471 zł, a także równowartość honorarium pełnomocnika miasta (...)ustalonego w oparciu o § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490) w wysokości 1.200,00 zł.

Ostatecznie Sąd miał na uwadze, że tylko M. M. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Roszczenie zaś skierowane było zarówno do niego jak i P. M.. Tym samym w celu zapobiegnięcia ewentualnym rozbieżnością w postępowaniu egzekucyjnym Sąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku wskazując, że odpowiedzialność pozwanego M. M. jest solidarna z odpowiedzialnością pozwanego P. M. orzeczoną w nakazie zapłaty z dnia 31 marca 2014 r. w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I Nc 8620/13.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.

## ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.
2. Akta sprawy przedstawić sędziemu referentowi za 7 dni z informacją, czy jest korespondencja w sprawie – por. zobowiązanie pełnomocnika powoda jak w pkt. 1 zarządzenia z k. 58.

Dnia 06.10.2014 r.