

Sygn. I C 472/15

Powódka **D. M.** domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty łącznie 4320 zł. z tytułu czynszu najmu za okres od stycznia do kwietnia 2015r włącznie, przewidzianego w zawartej z pozwanym umowie z dnia 1 grudnia 2013r. dotyczącej najmu obiektu użytkowego.

Pozwany **J. J.** wniósł o oddalenie powództwa wskazując na wykonanie obowiązku zapłaty czynszu za okres sporny (k. 40- 43)

W piśmie z dnia 16 listopada 2015r. **W. M.** będący stroną umowy najmu zgłosił swoją interwencję po stronie pozwanego podtrzymując jego stanowisko i argumentacje a w szczególności podnosząc fakt bieżącego regulowania czynszu do rąk W. M. (k. 72- 73)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony zawarły w dniu 1 grudnia 2013r. umowę najmu dotyczącą używania przez pozwanego pomieszczenia magazynowego o nr inwentarzowym (...) na działce nr (...) położonej w G. wchodzącej w skład majątku wspólnego powódki i jej męża W. M.

W umowie tej postanowiono m.in., że z tytułu używania wynajętej rzeczy pozwany będzie uiszczał co miesięczny czynsz wynoszący 9 zł. netto za każdy metr kwadratowy powierzchni wynajętego lokalu tj. łącznie 1080 zł. miesięcznie, płatny na rachunek bankowy o oznaczeniu podanym w treści umowy. Ustalono też, że wszelkie zmiany umowy powinny być pod rygorem nieważności dokonywane na piśmie.

Pozwany przystąpił do korzystania z wynajętej rzeczy zgodnie z podjętymi uzgodnieniami, w tym na bieżąco uiszczał należny czynsz.

Pod koniec 2014r. między powódką a W. M. doszło do powstania nieporozumień na tle wykonania zawartej z pozwanym umowy najmu. Nieporozumienia te dotyczyły w szczególności zasad pobierania należnego czynszu.

W. M. bez uzgodnienia z powódką zażądał od pozwanego aby ten przekazywał na jego rzecz cały należny czynsz na osobisty rachunek bankowy, inny niż wskazany dotychczas w umowie najmu. Złożył też oświadczenie, w którym zobowiązał się wobec pozwanego do zaspokojenia wszelkich kwot jakie zasądzone zostaną w ewentualnym procesie sądowym od pozwanego na rzecz D. M. z tytułu czynszu najmu.

Natomiast powódka sprzeciwiając się tej decyzji zażądała aby czynsz był przekazywany również na jej rzecz, czemu dała wyraz m.in. podczas spotkania z udziałem pozwanego w grudniu 2014r. oraz w skierowanym do pozwanego piśmie z dnia 12 grudnia 2014r. Ponadto powódka przedstawiła pozwanemu dokument własnego autorstwa nazwany aneksem do umowy najmu, w którym w uzupełnieniu zapisu §13 umowy stwierdzone zostało, że jedynymi osobami upoważnionymi do dokonywania zmian w postanowieniach umowy najmu są ze strony wynajmującego D. M. i P. M.. Dokument ten pozwany podpisał.

Ostatecznie między stronami nie został osiągnięty żaden kompromis w kwestii sposobu pobierania czynszu wynikającego z umowy z dnia 1 grudnia 2013r.

Od stycznia 2015r. pozwany nie dokonywał wpłat czynszu na rachunek wskazany w umowie ale uiszczał go w całości na rachunek podany przez W. M.

Powódka kierowała do pozwanego wezwania do przekazywania należności czynszowych na jej rzecz wystawiając rachunki na podstawie których domagała się zapłaty całego czynszu określonego w umowie. Pozwany odsyłał je stwierdzając, że brak jest podstaw faktycznych i prawnych do występowania przez powódkę z tego rodzaju żądaniem.

Pod koniec kwietnia 2015r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty całego czynszu za okres od stycznia do kwietnia 2015r. na jej rzecz pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwany odmówił zadośćuczynienia powyższemu żądaniu.

W dniu 16 kwietnia 2015r. doszło do zniesienia wspólności majątkowej D. M. i W. M. na podstawie wydanego przez Sąd Rejonowy wyroku, który ustanowił rozdzielność majątkową z mocą od 28 listopada 2014r.

Między D. M. i W. M. nie zostało jak dotychczas wszczęte postępowanie o podział majątku wspólnego.

okoliczności częściowo bezsporne

umowa najmu z dnia 1 grudnia 2013r. - k. 8-12

faktury nr (...); nr (...); nr (...); nr (...) - k. 13- 16

pismo powódki z dnia 12 grudnia 2014r. - k. 27

pismo pozwanego z dnia 30 stycznia 2015r. - k. 23

aneks do umowy z dnia 1 grudnia 2013r. - k. 92

oświadczenia pozwanego z dnia 4 lutego 2015r i 9 marca 2015r. - k. 30, 31

faktury nr (...); (...); (...); (...); (...); (...) wystawiane przez W. M. - k. 45, 47, 49, 51, 53, 55

potwierdzenia przelewów - k. 46, 48, 50, 52, 54, 56, 57

wyrok Sądu Rejonowego w Gryfnie z 16 kwietnia 2015r. III RC 405/14 - k. 93

oświadczenie W. M. z dnia 11 lutego 2015r. - k. 58

wezwanie do zapłaty z 20 kwietnia 2015r. z potwierdzeniem odbioru - k. 28, 29

zeznania R. M. - k. 94- 95

przesłuchanie interwenienta W. M. - k. 95

przesłuchanie D. M. - k. 99- 100

przesłuchanie J. J. - k. 100- 101

Sąd zważył co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że za okoliczność nie budzącą wątpliwości w rozpoznawanej sprawie sąd uznał fakt zawarcia umowy najmu z dnia na rzecz zarówno W. M. jak i powódki choć brzmienie § 1 umowy mówiące o zawarciu umowy z "W. M. działającym w imieniu D. i W. M. zwanych dalej wynajmującym" nie jest w tym zakresie precyzyjne.

Powyższa konstrukcja czy ściślej redakcja umowy, choć niepotrzebnie komplikująca jej rozumienie, nie przeciwstawia się uznaniu, że wbrew stanowisku pozwanego umowa najmu z dnia 1 grudnia 2013r. łączyła go nie tylko z W. M. ale również D. M., na której rzecz jak wynika z umowy działał W. M., i która jako współnajemca wespół z interwenientem stanowi zgodnie z treścią umowy podmiot będący stroną umowy. Okoliczności te potwierdził zresztą w ramach swego przesłuchania interwenient W. M..

Dlatego też brak było podstaw do całkowitego wykluczenia uprawnienia powódki wynikającego z zawartej z pozwanym umowy i jej legitymacji do dochodzenia przewidzianego w niej czynszu.

Przechodząc do omówienia zasadniczych zarzutów pozwanego zgłoszonych wobec żądania powódki stwierdzić trzeba, że fakt spełnienia całości należnego świadczenia za okres od stycznia do kwietnia 2015r, na rachunek osobisty W. M. nie spowodował całkowitego zwolnienia pozwanego ze zobowiązania do zapłaty czynszu za wskazany okres. W szczególności bowiem należy wykluczyć aby po stronie wierzycieli istniała solidarność, o której mowa w art. 367 § 1 k.c.. Dlatego też wywody pozwanego oparte na założeniu, że tego rodzaju powiązanie prawne łączyło współuprawnionych najemców są nieuzasadnione. Tzw. solidarność czynna czy solidarność wierzycieli ma charakter wyjątkowy i jej istnienia się nie domniemywa. Oznacza to, że jej wprowadzenie powinno znajdować odzwierciedlenie w jednoznacznym w tej materii postanowieniu stron relacji zobowiązaniowej a więc być wyrazem ich konkretnego uzgodnienia. Tego rodzaju postanowienia (zapisu) brak jest w umowie stron a istnieniu wskazanej solidarności przeciwstawia się też natura relacji umownej jaka została nawiązana z pozwanym w odniesieniu do nieruchomości opisanej w umowie. Jest bowiem poza sporem, że wierzycieli W. M. i D. M. w chwili zawierania umowy najmu łączył ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej a przedmiot najmu wchodzi w skład ich majątku wspólnego mającego charakter współwłasności łącznej. W takiej sytuacji zgodnie z przeważającymi poglądami powstanie solidarności czynnej po stronie małżonków jako wynajmujących jest wyłączone. Dodać należy też, że art. 370 k.c. dotyczy wyłącznie solidarności biernej tj. solidarności po stronie dłużników.

Nie budzi natomiast żadnych wątpliwości, że zobowiązanie do zapłaty czynszu jako zobowiązanie pieniężne ma ze swej istoty charakter zobowiązania podzielnego (art. 379 § 2 k.c.). To zaś oznacza, że należne w jego ramach świadczenie przypadające wierzycielom dzieli się na tyle samodzielnych, niezależnych części ile jest osób uprawnionych do pobierania tego świadczenia. Jeżeli brak jest w tym względzie odmiennych postanowień świadczenie ulega podziałowi na równe części (art. 379 § 1 k.c.). Brak solidarności po stronie wierzycieli przy jednoczesnej podzielności świadczenia sprawia, że dłużnik nie może realizować świadczenia należnego wierzycielom wedle swego wyboru w sposób wskazany w art. 367 § 2 k.c. a więc np. wyłącznie do rąk jednego z uprawnionych wierzycieli ale obowiązany jest spełnić to świadczenie w odpowiednich częściach na rzecz każdego z uprawnionych.

Rozwiązaniem, które na gruncie umowy stron pozwalało zapobiegać ewentualnym utrudnieniom praktycznym w bieżącej realizacji zobowiązania do zapłaty czynszu było wskazanie rachunku bankowego na jaki pozwany zobowiązany był dokonywać poszczególnych wpłat.

Prowadzi to do konkluzji, że dokonanie przez pozwanego zapłaty dochodzonego w obecnym procesie czynszu za okres od stycznia do kwietnia 2015r. do rąk wyłącznie jednego z wierzycieli jakim jest W. M., wbrew woli powódki, nie stanowiło należytego wykonania powinnego zobowiązania. Ocena taka jest uzasadniona zwłaszcza w kontekście wiedzy pozwanego o istniejącym między wierzycielami sporze dotyczącym zasad pobierania czynszu. W zaistniałej sytuacji pozwany miał oczywiście możliwość uniknięcia potencjalnie negatywnych dla siebie konsekwencji związanych z zainicjowaniem wobec niego procesu sądowego o zapłatę uiszczając zawczasu sporne świadczenia w połowie do rąk powódki tak jak to zgodnie z jego relacją osobiście proponował powódce albo też dokonując wpłaty całego należnego czynszu na rachunek wskazany do takich wpłat w zawartej przez strony umowie. Niewątpliwie bowiem dokonana samowolnie przez W. M. bez porozumienia z powódką, oraz nie spełniająca wymogów formalnych z § 13 umowy zmiana sposobu realizacji świadczenia uzgodnionego w § 3 ust.1 umowy polegająca na wskazaniu do wpłat czynszu innego rachunku bankowego niż podany wprost w umowie nie miała waloru skuteczności. Alternatywę dla pozwanego wobec zarysowującego się sporu co tego który z wierzycieli i w jakim zakresie jest uprawniony do odbioru należnego czynszu stanowiło złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego. Spełnienie całości tego świadczenia do rąk jednego z wierzycieli z naruszeniem przyjętego umownie sposobu jego zapłaty jak to wyżej wskazano uprawniało powódkę do zgłoszenia wobec pozwanego stosownych roszczeń o zapłatę należnej jej części tego czynszu.

W orzecznictwie sądowym jest bowiem ukształtowany pogląd, że w przypadku zawierania przez osoby pozostające w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej zobowiązań dotyczących składników ich majątku w ramach których uzyskują one uprawnienie do określonych świadczeń pieniężnych a więc np. w sytuacji zawarcia umowy najmu

dotyczącej wspólnej nieruchomości - od chwili ustania wspólności majątkowej małżeńskiej tj. przekształcenia się tej wspólności z bezudziałowej we współwłasność w częściach ułamkowych każdy z małżonków może dochodzić na własną rzecz odpowiedniej części świadczenia np. zastrzeżonego czynszu przypadającego z tytułu wspomnianej relacji umownej (por. SN CSK 258/07; IV CK 12/03 i II CKN 460/98).

W sprawie zaś również bezsporną okolicznością jest, że między stronami doszło do ustanowienia od dnia 28 listopada 2014r rozdzielnosci majątkowej. To z kolei spowodowało, że każdy ze współmałżonków więc również powódka zyskał legitymacje do dochodzenia na własną rzecz zgodnie z wielkością udziału posiadanego w majątku wspólnym połowy wartości świadczeń czynszowych przypadających od pozwanego. Jest też rzeczą oczywistą, że gdyby do wprowadzenia takiej rozdzielnosci nie doszło powódka mi miałaby uprawnienia nie tylko do dochodzenia we własnym imieniu całego należnego czynszu ale też jakiegokolwiek jego części.

Dla wyczerpania tematu wskazać należy, że zobowiązanie W. M. wobec interwenienta z dnia 11 lutego 2015r. (pomijając wątpliwość czy odnosi się ono bezpośrednio do najmu magazynu na działce nr (...)) nie odnosi skutku wobec powódki w tym sensie, że nie eliminuje jej prawa do bieżącego pobierania czynszu w odpowiedniej części. Stanowi ono jednak podstawę do ewentualnych rozliczeń między pozwanym a interwenientem związanych z koniecznością spełnienia przez pozwanego określonej części świadczenia za okres sporny do rąk powódki.

Natomiast oświadczenie pochodzące z bliżej nieokreślonej daty nazwane aneksem do umowy najmu na jakie powoływała się powódka (k. 92) nie ma większego znaczenia praktycznego stanowiąc de facto powtórzenie zapisu § 13 umowy niezależnie od tego, że wskazany "aneks" sporządzony został bez akceptacji współwynajmującego W. M. (por. przesłuchanie interwenienta)

Uwzględniając powyższe rozważania sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki połowę świadczeń czynszowych należnych zgodnie z umowa za okres sporny

O odsetkach stosownie do terminów ich płatności określonych w umowie stron orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c.

Orzeczenie o kosztach procesu uwzględnia jego wynik i zostało oparte na art. 100 k.p.c.

Z.

- (...)

- (...)