

Sygn. akt I C 692/18 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2019 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddziału Terenowego w O. (poprzednio Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. filia w S.)

przeciwko H. U.

o zapłatę

o r z e k a :

Oddala powództwo.

Sygn. akt I C 692/18 upr

## UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w O.) w dniu 15 marca 2016 roku wytoczyła powództwo przeciwko J. U. (1), J. U. (2), H. U., G. U. i T. U. o zapłatę solidarnie kwoty 1 712,22 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwani J. i J. małżonkowie U. oraz ich dorosłe dzieci H., G. i T. wynajmują od powódki stanowiący jej własność lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w D. wraz z przynależnym do tego lokalu pomieszczeniem gospodarczym, za co winni uiszczać ustalony czynsz. Nie czynią tego jednak systematycznie i w wymaganej wysokości. Sporadycznie dokonywane przez nich wpłaty są zaliczane na wcześniej powstałe i zasądzone zadłużenie. Za okres od kwietnia 2015 roku do 14 marca 2016 roku zadłużenie pozwanych z tytułu czynszu wynosi 1 712,22 złotych. Kierowane do pozwanych wezwania do zapłaty nie odnoszą oczekiwanego rezultatu. Pozwani nie regulują zobowiązań i nie podają jakie są powody.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w niniejszej sprawie 21 marca 2016 roku, Sąd Rejonowy w Piszcu nakazał pozwany J. U. (1), J. U. (2), H. U., G. U. i T. U. zapłacić solidarnie na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania.

Nakaz zapłaty uprawomocnił się 8 kwietnia 2016 roku.

W dniu 28 czerwca 2018 roku pozwany H. U. złożył wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty. W dołączonym do wniosku sprzeciwie od nakazu zapłaty, zaskarżył wydany nakaz zapłaty w całości.

W uzasadnieniu podniósł, że od 14 listopada 2006 roku do dnia dzisiejszego nie mieszka pod adresem ulica (...) w D.. Od 2014 roku jest na stałe zameldowany pod adresem O. ul. (...).

Postanowieniem z 20 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Piszku oddalił wniosek pozwanego H. U. o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu i stwierdził utratę mocy nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanego przez Sąd Rejonowy w Piszku 21 marca 2016 roku w całości w stosunku do pozwanego H. U..

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w O. (poprzednio Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S.) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w D..

W dniu 1 grudnia 2014 roku pomiędzy Agencją Nieruchomości(...)Oddziałem Terenowym w O. Filia w S., a J. U. (1) zawarta została umowa najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oraz przynależnego do tego lokalu pomieszczenia gospodarczego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemcy.

Zadłużenie z tytułu czynszu za opisany wyżej lokal mieszkalny za okres od kwietnia 2015 roku do 14 marca 2016 roku wynosi 1 712,22 złotych.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa najmu k. 13-14; specyfikacja należności k. 7)

We wskazanym wyżej okresie, w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku nr (...) przy ulicy (...) w D. nie zamieszkiwał syn J. H. U..

H. U. w listopadzie 2006 roku rozpoczął pełnienie zasadniczej służby wojskowej w JW. (...) w W.. Przez rok zakwaterowany był w tej jednostce. Od 2008 roku do końca 2011 roku mieszkał w internacie wojskowym w W.. Od 2012 do 2013 roku mieszkał przy ulicy (...), zaś od 2013 do 17 listopada 2014 roku przy ulicy (...) w G.. W dniu 17 listopada 2014 roku kupił lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) w O., w którym mieszka i jest zameldowany do dnia dzisiejszego.

(dowód: znajdujące się w aktach sprawy I C 97/18 Sądu Rejonowego w Piszku: odpis z księgi wieczystej k. 48-48v, książeczka zdrowia żołnierza służby zasadniczej k. 50, potwierdzenia nadania i odbioru korespondencji k. 47, 49-49v, umowa kredytu k. 79, umowa o przyznanie limitu kredytowego k. 81)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz i inne należne opłaty.

Stosownie do treści 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 osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688<sup>1</sup> § 2 k.c.).

Solidarna odpowiedzialność domowników za dług najemcy lokalu, wzmacnia i zabezpiecza odpowiedzialność najemcy.

Solidarnie z najemcą lokalu mieszkalnego za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Chodzi tu o osoby, które nie są współnajemcami lokalu, ale stale zamieszkują w najętym lokalu. Odpowiedzialność została więc powiązana z dwoma przesłankami: stałym zamieszkiwaniem osoby oraz jej pełnoletnością. Stale zamieszkują z najemcą osoby, dla których w najętym lokalu znajduje się centrum aktywności

życiowej. Nie jest istotna długość zamieszkiwania, tylko przebywanie z zamiarem uczynienia z lokalu głównego centrum życiowego.

Wynajmujący nie musi wykazywać, że osoba stale zamieszkująca z najemcą w chwili dochodzenia roszczenia zamieszkiwała z nim także w okresie, za który naliczono czynsz lub inne opłaty. To ta osoba, chcąc uwolnić się od tej odpowiedzialności powinna wykazać, że należności powstały za okres, w którym nie zamieszkiwała stale w najętym lokalu. Ustanie wspólnego zamieszkiwania nie zwalnia tej osoby z odpowiedzialności za zaległy czynsz (naliczony za okres wspólnego zamieszkiwania), natomiast wyłącza odpowiedzialność za okres, w którym wspólnego zamieszkania już nie było (zob. A. Sylwestrzak, Odpowiedzialność osób, s. 26).

Pozwany H. U., stosownie do ciężącego na nim obowiązku udowodnienia swoich twierdzeń (art. 6 k.c.) oraz obowiązku wskazywania dowodów, z których wywodzi skutki prawne (art. 232 k.p.c.), wykazał, że w okresie od kwietnia 2015 roku do 14 marca 2016 roku, a więc w okresie, za który naliczono czynsz dochodzony w przedmiotowej sprawie, nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Z załączonych do akt sprawy I C 97/18 Sądu Rejonowego w Pieszku dokumentów w postaci: odpisu zwykłego księgi wieczystej (k. 48-48v), książeczki zdrowia żołnierza służby zasadniczej (k. 50), potwierdzeń nadania i odbioru korespondencji (k. 47, 49-49v), umowy kredytu (k. 79) oraz umowy o przyznanie limitu kredytowego (k. 81) wynika jednoznacznie, że w listopadzie 2006 roku pozwany H. U. rozpoczął pełnienie zasadniczej służby wojskowej w JW. (...) w W., gdzie przez rok był zakwaterowany. Następnie do końca 2011 roku mieszkał w internacie wojskowym w W.. Od 2012 do 2013 roku mieszkał przy ulicy (...), zaś od 2013 do 17 listopada 2014 roku przy ulicy (...) w G.. Natomiast w dniu 17 listopada 2014 roku pozwany kupił lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) w O., w którym mieszka i jest zameldowany do dnia dzisiejszego.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd oddalił powództwo przeciwko pozwanemu H. U..