

Sygn. akt I C 2031/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2020 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa L. B.

przeciwko J. P.

o zapłatę

- 1) zasądza od J. P. na rzecz L. B. kwotę 191,30 (sto dziewięćdziesiąt jeden 30/100) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2018 r. do dnia zapłaty;
- 2) oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- 3) nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie pkt. 1 (pierwszego);
- 4) stwierdza, że za zapłatę świadczenia zasądzonego w pkt. 1 (pierwszym) J. P. i K. T. (1), co do której uprawomocnił się nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 sierpnia 2019 r. wydany w sprawie o sygn. akt XVIII1 Nc(...), odpowiadają w ten sposób, iż spełnienie świadczenia przez jedną z tych osób zwalania drugą z obowiązku zapłaty;
- 5) zasądza od L. B. na rzecz J. P. kwotę 786,07 (siedemset osiemdziesiąt sześć 7/100) zł tytułem zwrotu stosunkowej części kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2031/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 kwietnia 2019 r. powód L. B. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. T. (1) i J. P. kwoty 2.825,30 zł z:

- odsetkami maksymalnymi za opóźnienie od kwoty 459 zł od dnia 11 sierpnia 2017 r. i od kwoty 725 zł od dnia 11 września 2017 r. do dnia zapłaty;

- odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.641,30 zł od dnia 13 września 2018 r. do dnia zapłaty.

Roszczenie obejmuje zapłatę brakującej części czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz należności za wodę dostarczoną do lokalu. /pозew- k. 2-3/

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 20 sierpnia 2019 r. roszczenie pozwu zostało uwzględnione. /nakaz zapłaty- k. 25/

K. T. (1) nie złożyła sprzeciwu od nakazu zapłaty, wobec czego nakaz ten jest prawomocny w stosunku do niej.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany J. P. uznał powództwo w zakresie kwoty 191,30 zł z tytułu opłaty eksploatacyjnej za zużycie wody oraz zgłosił zarzut potrącenia wpłaconej przy zawarciu umowy najmu kaucji w kwocie 1.450 zł. Wskazał, że każdy z najemców był obowiązany do zapłaty przypadającej na niego części czynszu. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie i zasądzenie kosztów postępowania. /sprzeciw- k. 29-35/

W piśmie procesowym powód sprecyzował żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie kwoty 2.825,30 zł z odsetkami umownymi w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie od kwoty 459 zł od dnia 26 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty i od kwoty 725 zł od dnia 26 września 2017 r. do dnia zapłaty, a także odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.641,30 zł od dnia 13 września 2018 r. do dnia zapłaty. Wskazał, że podstawą solidarnej odpowiedzialności najemców za zapłatę całego czynszu jest art. 380 § 2 k.c. /pismo- k. 53-56/

Sąd ustalił:

W dniu 1 października 2016 r. L. B. jako wynajmujący zawarł z J. P. i K. T. (1) jako najemcami umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Najem lokalu miał trwać do dnia 15 września 2017 r. Lokal miał być udostępniony także trzeciemu najemcy A. Ć., który jednak nie podpisał umowy, gdyż tego dnia przebywał poza Ł.. Tym niemniej powód wiedział i akceptował to, że w lokalu zamieszka także A. Ć., który będzie trzecim najemcą. Miał to potwierdzić aneks do umowy, który miał zostać spisany w najbliższym czasie.

Każdy z trojga najemców miał zajmować osobny pokój i miał prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnych.

Strony umowy najmu ustaliły, że miesięczny czynsz najmu będzie wynosić 1.450 zł i będzie płatny z góry do 25 dnia każdego miesiąca przelewem na podany rachunek bankowy lub gotówką do kasy administratora. Najemców miały także obciążać opłaty za wodę zimną według aktualnych cen (...), a za wodę ciepłą – w wysokości 16,50 zł/m³. / bezsporne; odpis umowy- k. 7-9; odpis protokołu- k. 10; wydruk treści k.w.- k. 11-15/

Przy podpisaniu umowy J. P. zapytał powoda, czy akceptuje sposób zapłaty czynszu polegający na tym, że każdy z najemców uiszcza przypadającą na niego część czynszu, tj. kwotę 484 zł miesięcznie. Powód odpowiedział, że nie jest to problem, co pozwany uznał za zgodę na ten sposób uiszczania czynszu.

J. P. uścił również na rzecz powoda kaucję w wysokości 1.450 zł. Kaucja stanowiła zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie użytkowania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych. Kaucja nie była oprocentowana i miała zostać zwrócona najemcy w przypadku braku roszczeń w terminie 30 dni po ustaniu umowy najmu i zdaniu lokalu właścicielowi. Po zakończeniu najmu najemcy byli obowiązani do zwrócenia lokalu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. W dniu zawarcia umowy najmu lokal był wyposażony m.in. w łóżko i kanapę.

W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu właścicielowi przysługiwało prawo do naliczenia odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2¹ k.c. /odpis umowy- k. 7-9; odpis protokołu- k. 10; wydruk treści k.w.- k. 11-15; przesłuchanie powoda- k. 65-66; przesłuchanie pozwanego- k. 65-66/

W lokalu zamieszkało troje najemców, tj. K. T. (1), J. P. i A. Ć.. Było to zgodne z powyższymi ustaleniami stron. Powód od początku akceptował fakt, że w lokalu przebywa także A. Ć., choć nigdy nie doszło do podpisania aneksu potwierdzającego jego status jako najemcy.

Najemcy uiszczali należności czynszowe na rzecz powoda w kwotach po 484 zł miesięcznie. Powód nie kwestionował takiego sposobu uiszczania czynszu i przyjmował wpłaty. J. P. wywiązywał się z obowiązku zapłaty czynszu i co miesiąc realizował przypadające na niego części płatności.

A. Ć. wyprowadził się z lokalu w lutym 2017 r. Nastąpiło to przed podpisaniem aneksu potwierdzającego fakt, że w istocie był również współnajemcą lokalu. Powód został poinformowany, że osobą, która może przystąpić do stosunku najmu w miejsce A. Ć. jest pochodzący z K. (...) L. C. R.. W dniu 1 lipca 2017 r. nastąpiło podpisanie aneksu, na mocy którego trzecim współnajemcą lokalu stał się L. C. R.. /bezsporne; kopia aneksu- k. 39; przesłuchanie powoda i pozwanego- k. 65-66/

J. P., podobnie jak pozostali najemcy, regulował na rzecz powoda kwotę 484 zł miesięcznie tytułem czynszu. Płatności były realizowane za pośrednictwem systemu bankowości elektronicznej. Pozwany nie został poinformowany o tym, czy i za jaki okres pozostali najemcy zalegali z płatnościami. /historia rachunku- k. 36-38; przesłuchanie pozwanego- k. 65-66/

W dniu 16 września 2017 r. powód, pozwany J. P. i L. R. spisali protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, w którym stwierdzono m.in. stan liczników do zimnej (864 m³) ciepłej (63,2 m³) oraz określono stan techniczny jako dobry. W odniesieniu do podłóg wskazano, że ich stan jest dobry w 2 pokojach; odnotowano, że panele podłogowe w środkowym pokoju były porysowane. W uwagach stwierdzono jednak tylko, że najemca zabrał wszystkie swoje rzeczy oraz doszło do zdania 2 kluczy do mieszkania. Podczas zdania lokalu K. T. (1) nie była obecna, ponieważ wyprowadziła się z lokalu już wcześniej.

Rysy na panelach podłogowych w pokoju powstały na skutek rozkładania fotela. Powód nie zgłosił z tego tytułu żadnych roszczeń do pozwanego, ani nie oświadczył, że rysy na panelach będą skutkować utratą możliwości zwrotu kaucji.

Podczas rozmowy to powód zaproponował, że należność za wodę zostanie rozliczona z kaucji wpłaconej wcześniej przez najemców. Powód nie wiedział jeszcze, ile dokładnie będzie wynosić należność za wodę i powiedział, że przekaze pozwanemu informację w tej sprawie w późniejszym terminie. Powód nie informował pozwanego o jakichkolwiek zaległościach czynszowych pozostałych najemców. /bezsporne; kopia protokołu- k. 40; przesłuchanie pozwanego- k. 66/

Po zakończeniu stosunku najmu powód dokonał odświeżenia lokalu poprzez odmalowanie ścian. Z tego tytułu poniósł wydatek w kwocie 200 zł. Powód nie dokonywał napraw lub renowacji podłogi. /przesłuchanie powoda- k. 65/

Należność za zaopatrzenie lokalu w zimną i ciepłą wodę wynosi 1.641,30 zł. Jej wyliczenie nastąpiło na podstawie wskazań stanu wodomierzy i rachunków otrzymywanych przez powoda. /bezsporne; przesłuchanie powoda- k. 65/

W pismach z dnia 29 lipca 2018 r. – nadanych w dniu 8 sierpnia 2018 r. – powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 1.184 zł tytułem zaległości czynszowych za sierpień i wrzesień 2017 r., a także kwoty 1.641,30 zł z tytułu zaległych opłat za wodę wraz z odsetkami. /odpisy pism z dowodami nadania- k. 16-19, 20-22/

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd uwzględnił również złożone przez pozwanego i niekwestionowane przez powoda kopie dokumentów, które nie były uwierzytelnione zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c. (k. 36-40).

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie, w jakim wskazywał, że nie akceptował sposobu regulowania czynszu w częściach. Powód od początku traktował świadczenie polegające na zapłacie czynszu jako podzielne, ponieważ przyjmował częściowe wpłaty najemców. W okresie trwania stosunku najmu nie informował J. P., iż pozostali najemcy zalegają z płatnością czynszu za dany okres. Pomimo że umowa najmu wygasła z dniem 15 września 2017 r. powód dopiero w pismach nadanych w dniu 8 sierpnia 2018 r. (k. 16 i 20) – a więc po niespełna roku – sformułował roszczenia z tego tytułu nie wyjaśniając przy tym sposobu wyliczenia kwot 459 zł (za sierpień 2017 r.) i 725 zł (za wrzesień 2017 r.), skoro na każdego z najemców przypadła część czynszu w wysokości 484 zł. W lokalu zapewniali J. P., że uiszczają należności czynszowe na rzecz powoda.

Wątpliwości budzi zatem nie tylko to, którego z najemców i za jaki okres obciążają zaległości, ale i to, czy w ogóle zaległości takie istnieją.

Należy zauważyć, że wbrew twierdzeniom powoda podczas odbioru mieszkania był obecny pozwany J. P., który podpisał protokół zdawczo-odbiorczy (k. 40). Świadczy to o tym, że powód - trudniący się wynajmowaniem licznych lokali - mógł nie pamiętać szczegółów rozmów i ustaleń z pozwanymi w tej sprawie. Powód jako osoba posiadająca doświadczenie w zakresie wynajmu lokalu winien był zarazem zapewnić odpowiednie, precyzyjne sformułowanie umowy, co umożliwiłoby uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych.

Powód tymczasem nie przywiązywał wagi do poszczególnych postanowień umowy. Wbrew dosłownej treści umowy powód akceptował fakt, że w lokalu jako trzeci najemca przebywa także A. Ć. i przyjmował od niego wpłaty przypadającej na niego części czynszu, choć nigdy nie doszło do spisania odpowiedniego aneksu do umowy. Po opuszczeniu lokalu przez A. Ć. kolejnym najemcą został L. R., co z kolei zostało następczo potwierdzone aneksem, ale sporządzonym w późniejszym terminie.

Jednocześnie w całym okresie trwania najmu powód nie okazywał najemcom not rozliczeniowych dotyczących należności za wodę. Kwota należności z tego tytułu nie została nawet podana w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Kwota należności z tego tytułu została dopiero podana w przedsądowych wezwaniach do zapłaty.

Czyni to wiarygodną wersję pozwanego, zgodnie z którą powód przyjął do wiadomości i zgodził się na to, aby zapłata czynszu miała charakter świadczenia podzielnego.

Pozwany wiarygodnie zeznał ponadto, że powód jednocześnie zgodził się na rozliczenie należności za wodę poprzez zatrzymanie kwoty co do zasady zwrotnej kaucji wpłaconej przez najemców. W protokole zdawczo-odbiorczym znajduje się wprawdzie wzmianka o porysowanych panelach podłogowych, ale zarazem powód nie zgłaszał z tego tytułu żadnych roszczeń, nie sformułowano ich również w protokole. Jedynym wytłumaczeniem tego stanu rzeczy jest ustalenie, że powód uznał przedmiotowe zarysowania za zwykłe zużycie eksploatacyjne, które wynikało zresztą ze sposobu rozkładania mebli zapewnionych przez samego powoda. Powód sam zeznał, że po opróżnieniu lokalu przez najemców dokonał jedynie jego odmalowania, na co wydatkował około 200 zł. Powód nie zlecał renowacji, ani wymiany paneli, a więc nie mógł traktować zarysowań jako zniszczeń substancji lokalu uzasadniających zatrzymanie całej kaucji w kwocie równej miesięcznej należności czynszu (1.454 zł).

Sąd nie rozpoznawał wniosku pozwanego o wezwanie do udziału w sprawie L. R. z uwagi na brak sprecyzowania, czy ma on występować w procesie w charakterze pozwanego, czy też świadka (k. 29v). Nie ulega natomiast wątpliwości, że gospodarzem procesu jest powód, który nie wytoczył powództwa przeciwko tej osobie. Jedynie wniosek powoda o wezwanie do udziału w sprawie kolejnego pozwanego byłby dla Sądu wiążący (art. 194 § 3 k.p.c.).

Sąd zważył:

Powództwo jest uzasadnione jedynie w zakresie, w jakim doszło do jego uznania przez pozwanego, tj. w odniesieniu do kwoty 191,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie jako należnościami o charakterze akcesoryjnym. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 659 § 1 w zw. z art. 680 k.c., najemca lokalu zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W świetle dyspozycji art. 688¹ § 1 k.c., za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Powołany przepis nie stanowi zatem podstawy solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu pomiędzy samymi najemcami.

Jak stanowi art. 380 § 2 k.c., w braku odmiennej umowy dłużnicy zobowiązani do świadczenia podzielnego są odpowiedzialni za jego spełnienie solidarnie, jeżeli wzajemne świadczenie wierzyciela jest niepodzielne. Powód powołuje się na treść tego przepisu jako podstawy solidarnej odpowiedzialności najemców za zapłatę czynszu.

Zdaniem powoda jego świadczenie polegające na oddaniu przedmiotu najmu (lokalu) do używania ma charakter niepodzielny, co skutkuje tym, że - w braku odmiennej umowy - współnajemcy byli odpowiedzialni solidarnie za zapłatę czynszu.

Stanowisko powoda nie jest uprawnione. Świadczenie niepodzielne charakteryzuje się tym, iż nie można wykonać go częściowo bez istotnej zmiany jego przedmiotu lub wartości (art. 379 § 2 k.c.). Typowym przykładem tego rodzaju świadczenia jest dostarczenie produktów występujących w obrocie wyłącznie w parach (jak choćby obuwia), czy wykonanie przedmiotu rękodzieła.

Sama podzielność świadczenia jest natomiast zasadą wynikającą z art. 379 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli jest kilku dłużników albo kilku wierzycieli, a świadczenie jest podzielne, zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest dłużników albo wierzycieli. Części te są równe, jeżeli z okoliczności nie wynika nic innego.

Świadczenie powoda polegało w istocie na udostępnieniu najemcom poszczególnych izb w lokalu mieszkalnym z prawem do korzystania z części wspólnych lokalu. Zobowiązanie wynajmującego polegające na wydaniu przedmiotu najmu może mieć zatem charakter podzielny i zależy to przede wszystkim od woli stron. Jest to zatem przykład nieadekwatny w przypadku rozważania zastosowania art. 380 § 2 k.c. (por. M. Berek, Solidarność bierna w stosunkach dłużników z wierzycielem, Kraków 2014, s. 95, rozprawa doktorska opublikowana w Repozytorium UJ, <https://ruj.uj.edu.pl>).

Udostępnienie przez wynajmującego lokalu jako przykład świadczenia niepodzielnego przytaczany niekiedy w piśmiennictwie (m.in. K. Zawada w: Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449¹¹. Tom I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 1067) może w rzeczywistości dotyczyć lokalu jednoizbowego lub szczególnego rodzaju lokalu użytkowego (np. kancelarii prawniczej, gabinetu lekarskiego, lokalu gastronomicznego, laboratorium naukowego) udostępnionego więcej niż jednemu najemcy. Wtedy bowiem świadczenie wynajmującego ma charakter niepodzielny w rozumieniu art. 379 § 2 k.c.

Już w dniu zawarcia umowy najmu powód wiedział o tym, że najemcy będą uiszczać przypadającą na każdego z nich część czynszu w kwotach po 484 zł. W okresie trwania stosunku najmu powód przyjmował częściowe wpłaty najemców, a w przypadku powstania zaległości – o ile takowe w ogóle powstały – nie informował pozostałych najemców i nie domagał się od nich zapłaty.

Świadczenia wszystkich stron stosunku najmu miały zatem w istocie charakter podzielny. Nawet zaś w przypadku uznania, iż świadczenie powoda miało charakter niepodzielny to porozumienie stron co do możliwości uiszczania czynszu w częściach wyłączało zastosowanie reguły interpretacyjnej wynikającej z art. 380 § 2 k.c. Natomiast sam akt spełnienia świadczenia, tj. przekazania oznaczonej kwoty na rzecz powoda nie jest czynnością prawną jako taką (zob. szerzej A. Szpunar, Charakter prawny wykonania zobowiązania, Rejent z 1998 r., nr 5, s. 9 i n.) i nie wymagał zachowania szczególnej formy lub zawarcia kolejnej umowy.

Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że odpowiedzialność najemców za zapłatę całej miesięcznej należności czynszu miała charakter solidarny. Nie ma przy tym sporu co do tego, że pozwany wywiązał się w całości z obowiązku zapłaty przypadającej na niego części czynszu, bowiem co miesiąc uiszczał na rachunek powoda kwotę 484 zł, a wpłaty te powód przyjmował i nie kwestionował przyjętego sposobu uiszczania czynszu.

Niezależnie od tego, powód nie wykazał, że w ogóle istnieją jakiegokolwiek zaległości dotyczące pozostałych najemców, a w szczególności nie przedstawił wyciągów z rachunków bankowych, które wskazywałyby np. na zaniechanie dokonywania wpłat przez poszczególnych najemców w konkretnych miesiącach. Nie bez racji przy tym podnosi pozwany w sprzeciwie (k. 32), że dochodzone w pozwie kwoty 459 zł i 725 zł jako zaległości czynszowe budzą wątpliwości. Miesięczne należności czynszowe obciążające najemców wynosiły bowiem po 484 zł, a powód w żaden

sposób nie wyjaśnił, w jaki sposób doszło do wyliczenia kwot 459 zł i 725 zł, i jakich miesięcy te płatności miały dotyczyć.

Z tej przyczyny powództwo nie znajduje uzasadnienia w stosunku do pozwanego J. P. w odniesieniu do należności czynszowych.

Pozwany nie kwestionował natomiast powództwa w zakresie należności z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej, a zatem bezspornie należność z tego tytułu wynosi 1.641,30 zł.

Tym niemniej pozwany zgłosił zarzut potrącenia przedmiotowej wierzytelności opiewającej na kwotę 1.641,30 zł z własną wierzytelnością o zwrot kaucji mieszkaniowej wpłaconej w dniu zawarcia umowy najmu w kwocie 1.450 zł. Zarzut potrącenia wierzytelności w rozumieniu art. 498 § 1 k.c. był oczywiście dopuszczalny jako środek obrony w procesie cywilnym, aczkolwiek art. 203¹ k.p.c. obowiązujący od dnia 7 listopada 2019 r. i przewidujący wprost taką możliwość nie znajduje zastosowania w tej sprawie (art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. z 2019 r., poz. 1469). Nie zachodziły przy tym żadne okoliczności wyłączające dopuszczalność potrącenia (art. 505 k.c.).

Nie ulega wątpliwości, że kaucja uiszczona przez pozwanego na rzecz powoda miała charakter zwrotny.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 ze zm.), zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Umowa przewidująca pobranie kaucji ma charakter autonomiczny i niezależny od umowy najmu (na temat charakteru prawnego tego rodzaju umowy: M. Olczyk, Problematyka kaucji mieszkaniowej, Transformacje Prawa Prywatnego z 2004 r., nr 3-4, s. 6 i n.; por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 26 września 2002 r., III CZP 58/02, OSNC z 2003 r., nr 9, poz. 117). Umowa kaucyjna aktualnie najczęściej określana jest jako umowa realna zabezpieczająca roszczenia wynajmującego z tytułu najmu.

Ponieważ w niniejszej sprawie wykazano jedynie zasadność roszczenia wynajmującego obejmującą należności z tytułu zaopatrzenia lokalu w wodę, jego wierzytelność mogła podlegać potrąceniu z wierzytelnością pozwanego o zwrot kaucji.

Należy podkreślić, że powód nie dowiódł, iż w okresie trwania najmu wystąpiły zniszczenia substancji lokalu wykraczające ponad normalne zużycie w rozumieniu pkt. 4 umowy najmu (k. 7), co mogłoby uprawniać go do zatrzymania wpłaconej kaucji.

Przeciwnie, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym zarysowania paneli na podłodze zostały odnotowane, jednakże nie zostały opisane jako zniszczenia lokalu. Ich powstanie – wynikające z rozkładania mebli zapewnionych przez samego powoda – miało charakter zwykłego zużycia eksploatacyjnego. W treści protokołu powód nie sformułował z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń w stosunku do najemców. Sam powód podczas przesłuchania zeznał, że po zakończeniu najmu dokonał jedynie odświeżenia lokalu (odmalowania ścian), a na ten cel przeznaczył kwotę 200 zł. Powód natomiast nie zlecał naprawy lub wymiany paneli podłogowych, a więc nie traktował zarysowań jako zniszczeń w lokalu. Z tej przyczyny powód był obowiązany do zwrotu kaucji na rzecz pozwanego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił jedynie powództwo w części, w jakiej zostało uznane, tj. w zakresie kwoty 191,30 zł. Kwota ta podlegała zasądzeniu na rzecz powoda z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 września 2018 r. (art. 481 § 1 i 2 w zw. z art. 455 k.c.). Wprawdzie uznanie powództwa nie obejmowało także roszczenia o odsetki, tym niemniej roszczenie to ma charakter akcesoryjny i dzieli los należności głównej.

Wezwanie do zapłaty należności doręczono pozwanemu na podany przez niego adres w dniu 9 sierpnia 2018 r. (k. 22), a więc pozostawał on w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia najpóźniej od dnia 10 sierpnia 2018 r. Wobec powyższego roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 13 września 2018 r. było uzasadnione w całości.

Nie zachodziły określone w art. 213 § 2 k.p.c. przesłanki do stwierdzenia, że uznanie powództwa jest niedopuszczalne, a wobec tego było dla Sądu wiążące. Na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c. Sąd z urzędu nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie pkt. 1.

Konsekwencją przyjętego poglądu, zgodnie z którym w tej sprawie nie zachodzi pomiędzy najemcami stosunek solidarności biernej jest konieczność zastrzeżenia w wyroku, że odpowiedzialność pozwanego za zapłatę (do wysokości zasądzonej od niego na rzecz powoda kwoty) jest odpowiedzialnością in solidum (solidarność nieprawidłowa) z K. T. (2), co do której uprawomocnił się nakaz zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym. Konieczność zawarcia w wyroku tego rozstrzygnięcia i ukształtowania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami jest podyktowana potrzebą wyeliminowania ryzyka zaspokojenia jednego świadczenia dwukrotnie przez oboje pozwanych, co oznaczałoby bezpodstawne wzbogacenie się powoda.

Na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 i § 3 ust. 2 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 786,07 zł tytułem zwrotu stosunkowej części kosztów procesu.

Koszty procesu po stronie powoda obejmowały: opłatę od pozwu (100 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika (917 zł). Koszty procesu pozwanego obejmowały wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika (917 zł).

Roszczenie pozwu uwzględniono w 6,77%. Łącznie koszty procesu wynosiły 1.934 zł. Powód winien zatem ponieść koszty procesu w kwocie 1.803,07 zł (93,23% x 1.934 zł). Pozwany winien natomiast ponosić koszty procesu w kwocie 130,93 zł (6,77% x 1.934 zł). Wobec tego do zwrotu na rzecz pozwanego przypada kwota różnicy wynosząca 786,07 zł (917 zł – 130,93 zł).