

**Sygn. akt II Ca 468/13**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 lipca 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

**Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan**

**Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska – Kojtych**

Protokolant Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R., T. R., Z. G. i N. G.

przeciwko T. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie z dnia 20 lutego 2013 roku, sygn. akt VIII C 4422/12

uchyla zaskarżony wyrok w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powodów kwotę 985,64 zł (dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2009 roku od dnia zapłaty oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Lublin – Zachód w Lublinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 468/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 kwietnia 2010 roku powodowie T. R., J. R., Z. G., N. G. i J. O. wniesli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od T. W. kwoty 8.065,65 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), a pozwana na podstawie umowy najmu zajmowała lokal nr (...) znajdujący się w budynku usytuowanym na tej nieruchomości. Pozwana od grudnia 2007 roku nie płaciła regularnie czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu, a od listopada 2008 roku zaprzestała w ogóle uiszczać takie opłaty. Najem został jej wypowiedziany z końcem lutego 2009 roku, jednakże pomimo ustania najmu pozwana nadal zajmowała przedmiotowy lokal. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się zaległości pozwanej w łącznej kwocie 7.576,86 zł oraz skapitalizowane odsetki ustawowe w kwocie 488,79 zł.

Następnie żądanie powodów zostało rozdzielone na dwa: roszczenie o należności za okres najmu i roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

W niniejszej sprawie przedmiotem procesu ostatecznie było żądanie powodów solidarnej zapłaty kwoty 2.400,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2009 roku, tytułem czynszu najmu i innych opłat obciążających najemcę.

W toku procesu zmarł J. O. i postępowanie w części obejmującej jego żądanie zostało zawieszono.

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie zasądził od T. W. na rzecz T. R., J. R., Z. G. i N. G. kwotę 2.400,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2009 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 717 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Od 2007 roku N. G., Z. G., T. R., J. R. i J. O. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w L. przy ul. (...).

W lokalu nr (...) znajdującym się w budynku położonym na tej nieruchomości na podstawie umowy najmu zamieszkiwała T. W. z rodziną.

Pod koniec roku 2007 roku pozwana zaczęła zwlekać z wnoszeniem opłat czynszowych i uiszczała je w kwotach niższych niż ustalone stawki.

W styczniu 2008 roku zostało dokonane wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu i od miesiąca maja 2008 roku pozwana zobowiązana została do uiszczania czynszu w kwocie 353,60 zł.

Od listopada 2008 roku pozwana zaprzestała uiszczać na rzecz powodów jakichkolwiek opłaty.

Mimo powiadomienia pozwanej o wysokości istniejącego zadłużenia i możliwości wypowiedzenia umowy najmu, pozwana nie uregulowała swoich zobowiązań wobec powodów. W dniu 21 stycznia 2009 roku pozwanej została wypowiedziana umowa najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Na dzień wypowiedzenia umowy najmu zadłużenie pozwanej z tytułu opłat czynszowych zamykało się kwotą 2.015,63 zł. Pozwana nie uiściła również należności za luty 2009 roku.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 11 stycznia 2010 roku Sąd orzekł eksmisję pozwanej z zajmowanego przez nią lokalu, przyznając jej uprawnienie do lokalu socjalnego.

Kwota dochodzonego roszczenia stanowi równowartość opłat czynszowych z okresu poprzedzającego wypowiedzenie umowy najmu oraz naliczone odsetki za zwłokę za okres do dnia 28 lutego 2009 roku.

Jeśli chodzi o należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu po ustaniu najmu, pomiędzy powodami a Gminą L. została zawarta w dniu 12 lipca 2011 roku w sprawie o sygn. akt II C 532/11 ugoda, na mocy której Gmina L. zobowiązała się zapłacić solidarnie na rzecz powodów kwotę 8.000 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że w okresie, w którym powodom przysługiwał tytuł prawny do nieruchomości, pozwana była szczegółowo informowana o stanie jej zadłużenia i sposobie zarachowywania jej wpłat. Zakres finansowego zobowiązania pozwanej wobec powodów został w sposób precyzyjny określony co do wysokości i terminów wnoszenia opłat.

Twierdzenie pozwanej, że nie wiadomo, czego dotyczy dochodzona należność i nie wykazano jej istnienia, nie znajduje oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Ugoda zawarta w sprawie o sygn. akt II C 532/11 dotyczyła okresu zajmowania przez pozwaną przedmiotowego lokalu po ustaniu najmu i nie dotyczyła należności będących przedmiotem niniejszej sprawy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne, wskazując jako podstawę prawną rozstrzygnięcia art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c.

Sąd Rejonowy podniósł, że odpowiedzialność solidarna pozwanej wobec powodów wynika z art. 207 k.c., art. 208 k.c., art. 209 k.c. w zw. z art. 367 k.c. Pomiędzy powodami nie istnieje spór co do zarządzania rzeczą wspólną i podziału pożytków, które nieruchomości przynosi. Wobec powyższego uznać należy, że gdyby pozwana wpłaciłaby należność czynszową na rzecz choćby jednego z powodów, jej zobowiązanie w tym zakresie by wygasło.

Strona powodowa domagała się również odsetek za zwłokę za okres od dnia, kiedy pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego i żądanie to znajduje oparcie w art. 481 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana T. W., zaskarżając wyrok w części zasądzonej od niej na rzecz powodów należność ponad kwotę 1.414,60 zł należności głównej oraz co do odsetek ustawowych od kwoty przekraczającej kwotę 1.414,60 zł, a także w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu ponad kwotę 423 zł.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez bezzasadne przyjęcie, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana ma wobec powodów nieuregulowane inne należności ponad czynsz najmu za cztery miesiące: od listopada 2008 roku do stycznia 2009 roku.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w zaskarżonej części i obniżenie zasądzonych na rzecz powodów kosztów procesu do kwoty 423 zł, a także o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej solidarnie kosztów procesu za drugą instancję.

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

Apelacja jest zasadna o tyle, o ile – w zaskarżonej części i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu – konieczne jest uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.).

Trafnie też pozwana zauważa w apelacji, że zaskarżony wyrok jest wyrokiem częściowym (art. 317 k.p.c.), skoro w zakresie żądania powoda J. O. postępowanie pozostaje zawieszona.

Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał sprawy, gdyż wydał wyrok orzekając co do roszczeń, które nie zostały dokładnie określone w rozumieniu art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.

W pozwie i w późniejszych pismach precyzujących jej stanowisko, strona powodowa lakonicznie określiła, że dochodzi czynszu i innych opłat za używanie lokalu i nie podała, jakich należności i jakiego okresu to dotyczy.

Z uzasadnienia pozwu można by wprawdzie wnosić, że chodzi o należności z okresu od grudnia 2007 roku do końca lutego 2009 roku, ale powodowie w pozwie nie wskazali, jakie kwoty składają się na dochodzoną pozwem należność, a bezspornym jest, że część należności za ten okres została uiszczona przed procesem.

Należy uznać za dopuszczalne w celu dokładnego określenia żądania odwołanie się w pozwie do załącznika do pozwu (np. zestawienia), co w przypadku zobowiązań trwałych, płatnych okresowo, może się nawet okazać bardziej czytelne, jednakże takie odwołanie powinno być jednoznaczne, a sam załącznik sformułowany na tyle dokładnie, aby wynikało z niego, o jakie kwoty i za jaki okres chodzi oraz jakiego rodzaju są to należności, a jeżeli dokonywane były jakiegokolwiek wpłaty, w jaki sposób zostały one zarachowane.

Tylko wówczas będzie możliwa ocena, czy dochodzone roszczenia są uzasadnione co do zasady i co do wysokości, czy zarachowanie zostało dokonane zgodnie z art. 451 k.c., a strona pozwana będzie mogła podjąć odpowiednią obronę, jeżeli uważa, że roszczenie w całości bądź w części jest nieuzasadnione (np. zostało już spełnione, jest przedawnione itp.).

Co więcej, w przypadku kolejnych procesów o należności tego samego rodzaju, bez dokładnego określenia żądania nie będzie możliwe ustalenie zakresu powagi rzeczy osądzonej, a mianowicie tego, czy o danych roszczeniach rozstrzygnięto już w poprzedniej sprawie czy też nie.

Zestawienie dołączone przez powodów do pozwu (k. 6) nie czyni zadość powyższym wymogom. Nie zostało nawet w nim wskazane, kogo i jakiego lokalu ono dotyczy. Nawet przyjmując, że dotyczy ono należności pozwanej z tytułu zajmowania przez nią przedmiotowego lokalu, podaje ono przy każdym miesiącu określone kwoty, nie wskazując czy kwota ta jest tylko czynszem, czy też obejmuje inne opłaty za używanie lokalu, jak można by wnosić z wezwania pozwanej do zapłaty (k. 13), czy z uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu (k. 14). W pozwie wskazana została tylko stawka czynszu obowiązująca od maja 2008 roku, a kwoty podane w zestawieniu z k. 6 są wyższe od stawki czynszu, przy czym nie wiadomo, jakie należności i z jakiego tytułu składają się na te wyższe kwoty. W pozwie nie została wskazana stawka czynszu obowiązująca w okresie od grudnia 2007 roku do kwietnia 2008 roku. Jedynie z niepodpisanej i niepoświadczonej za zgodność z oryginałem kopii wezwania do zapłaty wynika, że wcześniejsza stawka czynszu mogła wynosić 221 zł, przy czym w zestawieniu z k. 6 tylko za grudzień 2007 roku podana została taka kwota, zaś pozostałe kwoty za okres od stycznia do kwietnia 2008 roku są wyższe i również nie wiadomo, jakie należności i z jakiego tytułu składają się na te wyższe kwoty.

Nie jest też jednoznacznie przedstawiony mechanizm zarachowania, gdyż powodowie nie wskazali, czy dokonywane przez pozwaną wpłaty były każdorazowo zaliczane na należności najdawniej wymagalne, czy też w inny sposób, a to uniemożliwia weryfikację poprawności zarachowania i w konsekwencji ustalenie, które należności nie zostały spełnione (np. czy czynsz za grudzień 2007 roku pozostał w części niezaspokojony, czy też został zaspokojony późniejszymi wpłatami i nie jest w niniejszym procesie dochodzony). Dla rozstrzygnięcia sporu istotne znaczenie ma, czy określona kwota jest dochodzona tytułem czynszu, tytułem innych opłat za używanie lokalu (jakich?) i jakiego okresu ona dotyczy (za który miesiąc jest to świadczenie).

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podniósł, że dochodzona pozwem kwota obejmuje również naliczone odsetki za zwłokę za okres do dnia 28 lutego 2009 roku. Należy wnosić, że Sąd Rejonowy wyraził się nieprecyzyjnie i chodzi o odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 i § 2 k.c., opóźnienie może być następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, a więc nie być zwłoką w rozumieniu art. 476 k.c.). Z akt sprawy w żaden sposób jednak nie wynika, aby w kwocie ostatecznie dochodzonej przez powodów mieściły się również skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie, a jeżeli tak, to za jaki okres i od jakich kwot zostały one naliczone. Należy pamiętać o tym, że odsetek od zaległych odsetek powodowie mogliby żądać od dnia wniesienia pozwu (art. 482 § 1 k.c.) a nie od dnia 1 marca 2009 roku. Zauważyć też trzeba, że odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 marca 2009 roku mogą być zasadne z tego względu, że w dacie tej pozwana pozostawała już w opóźnieniu, tj. nie spełniła świadczeń pieniężnych z umowy najmu w terminach określonych umową bądź w braku umowy – w terminie wynikającym z art. 669 § 2 k.p.c., a nie dlatego, że jest to okres, kiedy pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego (jak Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy w pierwszej kolejności Przewodniczący wezwie pełnomocnika powódki do dokładnego określenia żądania poprzez podanie, jakie należności składają się na pozostałą kwotę 985,64 zł, tj. jeżeli jest to czynsz, to w jakich kwotach i za jakie miesiące jest on dochodzony, a jeżeli w kwocie tej zawierają się inne opłaty za używanie lokalu, to z jakiego tytułu, w jakiej wysokości i za jakie miesiące; w wyznaczonym terminie, pod rygorem zawieszenia postępowania, gdyż bez wykonania tego zarządzenia nie jest możliwe wyrokowanie w sprawie.

Należy przy tym mieć na uwadze, że z zakresu zaskarżenia apelacji pozwanej wynika, że czynsz za okres od listopada 2008 roku do lutego 2009 roku został już prawomocnie zasądzony (4 x 353,60 zł = 1.414,40 zł). Pozwana zaskarżyła

wyrok ponad kwotę 1.414,60 zł, co oznacza, że z pozostałych należności także kwota 0,20 zł jest już prawomocnie zasądzona.

Na obecnym etapie postępowania przedwczesne jest wypowiedzanie się przez Sąd Okręgowy co do zasadności zarzutów pozwanej podniesionych w apelacji.

Należy jedynie podnieść, że jeżeli strona pozwana kwestionuje określone okoliczności faktyczne (np. wysokość stawki czynszu, wysokość danej opłaty za używanie lokalu), powinna to wyraźnie stwierdzić, zwłaszcza gdy jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. Postępowanie dowodowe w procesie cywilnym zmierza bowiem do wyjaśnienia okoliczności spornych (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 212 § 1 k.p.c.). Sąd nie jest prawidłową praktyką procesową zaprzeczania w sposób ogólnikowy wszystkim twierdzeniom pozwu a strona przeciwna powinna wskazać, które fakty są sporne a które nie. Wówczas Sąd Rejonowy, na podstawie przeprowadzonych dowodów i z uwzględnieniem zasady ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), orzeknie, czy roszczenie powodów jest zasadne.

Należy też dodać, że solidarność, w tym czynna (po stronie wierzycieli), musi wynikać z ustawy bądź z czynności prawnej (art. 369 k.c.). Przywołane przez Sąd Rejonowy przepisy nie stanowią o solidarności czynnej współwłaścicieli dochodzących czynszu najmu bądź innych opłat za korzystanie z lokalu, aczkolwiek nie można też przyjąć, aby taka wspólna wierzytelność ulegała podziałowi z mocy art. 379 k.c. Należy wobec tego uznać, że jest to wierzytelność wspólna, której może dochodzić każdy współwłaściciel sprawujący zarząd nieruchomością, przysługująca łącznie (niepodzielnie) wszystkim współwłaścicielom (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 1966 roku, sygn. III CO 20/65, OSP z 1966 roku, nr 12, poz. 272).

Na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej Sądowi Rejonowemu.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.