

Sygn. akt II C 2680/15

**UZASADNIENIE WYROKU Z DNIA 21 MARCA 2016 ROKU**

**SĄDU REJONOWEGO DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**W (...)**

**I. Stanowiska stron**

Pozwem z dnia 5 maja 2015 roku powodowie M. K. (1) i P. K. (data prezentaty, k. 2) wnieśli o zasądzenie od pozwanych E. W., L. K., M. K. (2) i D. K. solidarnie kwoty 12.399 zł wraz z odsetkami ustawowymi od poszczególnych kwot 826,60 zł od wskazanych w pozwie dat (k. 2v) do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu, powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) i złożonym pozwem dochodzą od pozwanych zapłaty solidarnie z tytułu zaległości w zapłacie czynszu kwoty 12.399 zł za okres od miesiąca maja 2013 r. do 31 lipca 2014 r. Powodowie dodali, że z pozwaną E. W. jako główną najemcą mieszkają wspólnie pozwane pełnoletnie osoby L. K., M. K. (2) i D. K.. Pozwani byli zobowiązani do płatności czynszu miesięcznie w wysokości 826,00 zł. (pozew, k. 2-3)

W dniu 18 maja 2015 roku w sprawie o sygn. akt II Nc 3793/15 tut. Sąd Rejonowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, obciążając pozwanych solidarnie kosztami procesu w całości (nakaz zapłaty, k. 44).

Sprzeciwem z dnia 10 czerwca 2015 r. pozwani M. K. (2), D. K. i L. K. zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty w całości oraz wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że kwestionują zasadność roszczenia powodów i podnoszą zarzut niewykazania roszczenia. Ponadto oświadczyli, że potrącając kwotę dochodzoną przez powodów z kwotą nakładów koniecznych, jakie pozwani ponieśli na przedmiotowy lokal w postaci generalnego remontu w kwocie około 100.000 zł. Pozwani wskazali, że roszczenie powodów jest niezasadne albowiem pozwani w sprawie II C 2304/14 złożyli oświadczenie o potrąceniu kwot, jakie powodowie od nich dochodzą z należnościami jakie należą się pozwanym z tytułu poniesionych nakładów koniecznych. Ponadto, pozwani wskazali, że postawa powodów jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem w niniejszym postępowaniu wywodzą swoje roszczenie z umowy najmu, a w postępowaniu o sygn. akt II C 2304/14 powodowie wskazują, że umowa najmu nie jest dla nich wiążąca. Tym samym nie wykazali wysokości roszczenia, skoro – jak twierdzą - umowa najmu ich nie wiąże. W ocenie pozwanych, powodowie bezprawnie podnosili czynsz lokalu, wprowadzając w błąd pozwanych co do tego, że są stroną umowy najmu – w tej mierze pozwani zakwestionowali w całości zasadność dokonywanych podwyżek jako przekraczających wartości dopuszczalne określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. (sprzeciw, k. 71-72)

Nakaz zapłaty uprawomocnił się w stosunku do pozwanej E. W. z dniem 27 czerwca 2015 roku, która nie złożyła od wydanego w sprawie o sygn. akt II Nc 3793/15 nakazu zapłaty sprzeciwu (zarządzenie, k. 71).

W piśmie procesowym z dnia 30 grudnia 2015 roku (data nadania w placówce pocztowej, k. 95) odnosząc się do sprzeciwu złożonego przez pozwanych, powodowie poparli w całości powództwo oraz wnieśli o oddalenie wniosków dowodowych złożonych przez pozwanych. Powodowie wskazali, że zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanych jest bezzasadny, z uwagi na jego niedopuszczalność w postępowaniu uproszczonym. Ponadto w ocenie powodów, zgłoszenie zarzutu potrącenia oznacza, że pozwani w istocie uznali roszczenie powodów w całości zarówno co do zasady jak i wysokości. Niezależnie od tego, powodowie wskazali, że wiarygodność pozwanych o zwrot nakładów nie istnieje. Powodowie wskazali, że pozwani po raz pierwszy podnieśli zarzut potrącenia w sprawie o eksmisję, o sygn. akt II C 2304/14. (pismo, k. 92-93)

Na terminie rozprawy w dniu 14 marca 2016 roku pełnomocnik powodów sprecyzował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z przepisami obowiązującymi od 1 stycznia 2016 r. (protokół, k. 101)

## II. *Stan faktyczny i ocena materiału dowodowego*

W dniu 16 czerwca 2004 roku E. W. (dawniej K.), jako Najemca zawarła z osobami dysponującymi lokalem w W. przy ul. (...) (dalej zwany także Lokalem) – Zrzeszenie (...), jako Wynajmującym umowę najmu tego lokalu mieszkalnego (**dowód**: umowa najmu, k. 7).

Aneksem z dnia 24 kwietnia 2012 roku Wynajmujący wypowiedział Najemcy wysokość czynszu, ustalając nową wysokość na kwotę 826,60 zł, wskazując, że czynsz w nowej wysokości będzie obowiązywać od 1-go dnia miesiąca następującego po trzech miesiącach od daty doręczenia oraz że będzie płatny do 10-go dnia każdego miesiąca (**dowód**: wypowiedzenie wysokości czynszu, k. 9)

Pozwani w ustawowym terminie i trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów nie zakwestionowali dokonanej podwyżki czynszu najmu (**okoliczność niesporna**).

W okresie od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku z E. W. mieszkały w lokalu pełnoletnie osoby: L. K., M. K. (2) i D. K. (**okoliczność niesporna**).

W dniu 9 czerwca 2014 r. ówcześni właściciele Lokalu: S. K., C. K. i P. J. wypowiedzieli umowę najmu zawartą 16 czerwca 2004 r. z E. W. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2014 r. W treści wypowiedzenia wskazali oni, że pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. E. W. i inni współnajemcy zostali wezwani do zapłaty zaległych należności czynszowych w wysokości 14.335 zł pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu, które zostało doręczone 6 maja 2014 r. (**dowód**: wypowiedzenie, k. 21).

W tym samym dniu, tj. 9 czerwca 2014 roku na mocy umowy sprzedaży współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) stali się na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej P. K. i M. K. (1). W dniu 16 czerwca 2014 roku pozostałe udziały w powyższej nieruchomości nabył M. K. (1) na podstawie umowy darowizny (**dowód**: odpis z księgi wieczystej, k. 15).

Jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży udziału w powyższej nieruchomości lokalowej, w dniu 9 czerwca 2014 r., P. J., jako Cedent zawarł z P. K. i M. K. (1), jako Cesjonariuszami umowę przelewu wierzytelności, której przedmiotem były wierzytelności przysługujące Cedentowi w stosunku do najemców lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., a wynikających ze stosunku najmu przedmiotowej nieruchomości. Cedent oświadczył jednocześnie, że na dzień sprzedaży przysługuje mu w stosunku do Najemcy lokalu nr (...) E. W. (dawniej K.) kwota 16.211,80 zł (**dowód**: umowa cesji, k. 12).

Jednocześnie z zawarciem umowy darowizny w dniu 16 czerwca 2014 roku, C. K. i S. K., jako Cedenci zawarli z M. K. (1), jako Cesjonariuszem umowę przelewu wierzytelności, której przedmiotem były wierzytelności przysługujące Cedentowi w stosunku do najemców lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., a wynikających ze stosunku najmu przedmiotowej nieruchomości. Cedenci oświadczyli jednocześnie, że na dzień darowizny przysługują im w stosunku do Najemcy lokalu nr (...) E. W. (dawniej K.) kwota 16.211,80 zł (**dowód**: umowa cesji, k. 10-11).

W dniu 11 sierpnia 2014 roku P. K. i M. K. (1) wezwali E. W., L. K. i M. K. (2) do dobrowolnego opuszczenia lokalu (**dowód**: wezwanie, k. 27). Natomiast, w dniu 10 marca 2015 r. wezwali E. W., L. K., D. K. i M. K. (2) do zapłaty kwoty 19.011,80 zł wraz z należnymi odsetkami tytułem zaległości czynszowych za okres od maja 2013 r. do marca 2015 r. (**dowód**: wezwanie do zapłaty, k. 31).

E. W., L. K., D. K. i M. K. (2) nie zapłacili czynszu w kwocie 12.399 zł wynikającego z umowy najmu w okresie od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku (**okoliczność niesporna**).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach spraw, poświadczonych za zgodność z oryginałem przez radcę prawnego reprezentującego powodów, które nie były kwestionowane co do wiarygodności, treści bądź autentyczności przez żadną ze stron. Nie wzbudziły również wątpliwości Sądu. W konsekwencji, stanowiły pełnowartościowy materiał dowodowy – w zakresie wykazania okoliczności wskazanych powyżej, tj. legitymacji czynnej powodów do dochodzenia roszczenia w postaci zaległego czynszu najmu od pozwanych i zasadności tego roszczenia, co było kwestionowane przez pozwanych.

Okolicznościami niespornymi, a zatem niewymagającymi dowodu było natomiast to, że w okresie od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku pozwani L. K., M. K. (2) i D. K. mieszkali jako osoby pełnoletnie w wynajmowanym przez pozwaną E. W. lokalu oraz że w tym okresie nie płacili czynszu, którego podwyższona wysokość nie została przez nich zakwestionowana w drodze stosownego powództwa.

Sąd oddalił natomiast wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanych. Należy wskazać, że pozwani wnieśli o załączenie akt sprawy tut. Sądu Rejonowego o sygn. II C 2304/14 oraz o dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w nich, w szczególności pozwu oraz pism procesowych powodów i załączników do nich na okoliczność wykazania, że powodowie w tamtejszej sprawie twierdzą, że umowa najmu nie jest dla nich wiążąca i nie wywodzą swojego prawa z tej umowy, natomiast w niniejszym postępowaniu poddają tę umowę jako źródło swojego roszczenia, co wskazuje na niewykazanie w niniejszej sprawie wysokości roszczenia. Pozwani wnieśli również o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci odpowiedzi na pozew, w której złożyli oświadczenie o potrąceniu kwot z tytułu czynszu kwotą należną pozwanym z tytułu nakładów koniecznych na lokal w kwocie 100.000 zł. Ponadto pozwani wnieśli o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. W., J. W., A. S., J. B., E. M. oraz przesłuchania pozwanych na okoliczność wykazania bezzasadności roszczenia powodów, w tym w szczególności na okoliczność wykazania nakładów poniesionych przez pozwanych na remont lokalu, jak również okoliczność bezprawnych podwyżek czynszu. Dodatkowo pozwani wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wykazania wartości nakładów, jakie pozwani ponieśli tytułem generalnego remontu przedmiotowego lokalu.

Po pierwsze, należy wskazać, że do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wystarczające były dowody już zgromadzone w aktach sprawy – zasadność roszczenia powodów została przez nich wykazana za pomocą załączonych do pozwu dokumentów. Po drugie, powyższe wnioski dowodowe pozwanych miały na celu wykazanie okoliczności nieistotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczności poniesienia nakładów przez pozwanych na lokal nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem złożone przez pozwanych oświadczenie w przedmiocie potrącenia było w postępowaniu uproszczonym niedopuszczalne (art. 505 § 2 k.p.c.) - wszystkie wnioski złożone na wykazanie okoliczności istnienia wierzytelności pozwanych musiały w konsekwencji podlegać oddaleniu. Po trzecie, dokumenty znajdujące się w aktach sprawy o sygn. II C 2304/14 również nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem dotyczą eksmisji pozwanych z przedmiotowego Lokalu, która to sprawa w żaden sposób nie jest związana z niniejszą. Powodowie żądają w tamtej sprawie eksmisji pozwanych, ponieważ wygasło ich uprawnienie do zajmowania lokalu – wypowiedziano bowiem stosunek najmu. Brak skutecznego względem właściciela tytułu prawnego do zajmowania lokalu jest przesłanką roszczenia windykacyjnego. Fakt ten nie pozbawia jednak powodów prawa żądania zapłaty zaległego czynszu najmu za okres, kiedy stosunek najmu trwał.

W konsekwencji Sąd uznał, że wnioski złożone przez pozwanych skutkowałyby jedynie przedłużeniem postępowania, dlatego wobec treści art. 217 § 3 k.p.c. podlegały oddaleniu.

### **III. Uzasadnienie prawne i motywacja rozstrzygnięcia**

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że podstawę prawną roszczenia powodów stanowił przepis art. 659 § 1 k.c. oraz art. 509 § 1 k.c.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Najem jest umową zobowiązującą, konsensualną, odpłatną i wzajemną. Minimalną treścią najmu (essentialia negotii) jest ustalenie jego przedmiotu oraz czynszu. W niniejszej sprawie pozwana E. W. niewątpliwie była stroną umowy najmu zawartej 16 czerwca 2004 r. z dysponentem lokalu, której przedmiotem było wynajęcie nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...).

Z treści sprzeciwu złożonego przez pozwanego wynika jednak, że w istocie kwestionowali oni legitymację czynną powodów do dochodzenia roszczeń w postaci zaległych czynszów z tytułu umowy najmu. Wskazali oni bowiem, że powodowie wprowadzali ich w błąd co do tego, że są stroną umowy najmu.

W tym kontekście, należy po pierwsze wskazać, że ze względu na to, iż najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne, przyjmuje się, że wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu (por. J. Panowicz-Lipska, w: SPP, t. 8, s. 12; orz. SN z 14.4.1961 r., III CR 806/60, OSN 1962, Nr 3, poz. 101). Zasadniczo na ważność umowy najmu z tych samych powodów nie wpływa także brak uprawnień wynajmującego do przedmiotu najmu – wystarczy, że strona ta może faktycznie zapewnić najemcy realizację jego uprawnień, tzn. oddać rzecz do używania w uzgodnionym okresie trwania najmu. Nie ma zatem znaczenia czy Wynajmujący wskazany w umowie z dnia 16 czerwca 2004 r. był właścicielem czy nie. Istotne jest jedynie to, że Wynajmujący spełnił świadczenie, do którego zobowiązał się na mocy zawartej umowy, tj. że oddał pozwanej najemczyni E. W. przedmiot najmu określony w umowie, która to okoliczność nie była kwestionowana przez pozwanych. Okolicznością niesporną natomiast było w niniejszej sprawie, że pozwany faktycznie korzystali z przedmiotowego lokalu w spornym okresie, tj. od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku (za ten okres powodowie dochodzą zapłaty czynszu).

Po drugie, w niniejszej sprawie nie jest istotny fakt, że powodowie nie byli stroną umowy najmu zawartej w dniu 16 czerwca 2004 r. Należy wskazać, że uprawnienie powodów w postaci roszczenia o zapłatę zaległych czynszów nie wynika z faktu zawarcia przez nich z pozwaną E. W. umowy najmu. Powodowie nie twierdzili nigdy, że są stroną umowy najmu. Ich roszczenie wynika bowiem - oprócz przepisu art. 659 § 1 k.c. - z art. 509 § 1 k.c., zgodnie z którym wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Jak ustalił Sąd, wraz z umowami przenoszącymi własność przedmiotowej nieruchomości na powodów, nabyli oni również na podstawie odrębnych umów przelewu wierzytelności: wierzytelności, przysługujące Wynajmującym względem m.in. pozwanej E. W.. Należy bowiem wskazać, że jak ustalił Sąd: jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży udziału w powyższej nieruchomości lokalowej, w dniu 9 czerwca 2014 r., P. J., jako Cedent zawarł z powodami, jako Cesjonariuszami umowę przelewu wierzytelności, której przedmiotem były wierzytelności przysługujące Cedentowi w stosunku do najemców lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., a wynikających ze stosunku najmu przedmiotowej nieruchomości. Cedent oświadczył jednocześnie, że na dzień sprzedaży przysługuje mu w stosunku do Najemcy lokalu nr (...) E. W. (dawniej K.) kwota 16.211,80 zł (umowa cesji, k. 12). Natomiast, jednocześnie z zawarciem umowy darowizny w dniu 16 czerwca 2014 roku, C. K. i S. K., jako Cedenci zawarli z powodem, jako Cesjonariuszem umowę przelewu wierzytelności, której przedmiotem były wierzytelności przysługujące Cedentowi w stosunku do najemców lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., a wynikających ze stosunku najmu przedmiotowej nieruchomości. Cedenci oświadczyli jednocześnie, że na dzień darowizny przysługują im w stosunku do Najemcy lokalu nr (...) E. W. (dawniej K.) kwota 16.211,80 zł (umowa cesji, k. 10-11). Jak zostało powyżej wskazane, zgodnie z przytoczonym przepisem art. 509 § 1 k.c. do przelewu wierzytelności, nie była potrzebna zgoda dłużnika – pozwanej E. W., dlatego zawarte umowy przelewu wierzytelności były ważne i odniosły zamierzony skutek prawny w postaci przelania (przeniesienia) opisanych powyżej wierzytelności na powodów.

Podsumowując, powodowie posiadają legitymację czynną do dochodzenia roszczeń, o których mowa w pozwie, która wywodzi się z zawartych z poprzednimi właścicielami przedmiotowego lokalu umów przelewu wierzytelności. Ponadto, wbrew twierdzeniom pozwanych, powództwo te jest zasadne, albowiem pozwani w toku postępowania nie kwestionowali okoliczności, że faktycznie nie płacili zaległego czynszu. W konsekwencji, Sąd ustalił na podstawie

okoliczności niespornej w tym zakresie, że pozwani w okresie od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku nie uiszczali należnego Wynajmującemu czynszu i opłat, ustalonych w aneksie.

Następnym zarzutem istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, było podniesienie przez pozwanych, że powodowie nie wykazali wysokości roszczenia oraz że podwyższenie czynszu na mocy wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości było bezprawne.

Zarzut ten okazał się chybiony. Wysokość roszczenia została przez powodów wykazana i wynika wprost z aneksu z dnia 24 kwietnia 2012 roku, przedłożonego przez powodów (k. 9). Na jego mocy Wynajmujący wypowiedział pozwanej E. W. jako Najemcy wysokość czynszu, ustalając nową wysokość na kwotę 826,60 zł i wskazując, że czynsz w nowej wysokości będzie obowiązywać od 1-go dnia miesiąca następującego po trzech miesiącach od daty doręczenia oraz że będzie płatny do 10-go dnia każdego miesiąca. Nie ulega zatem wątpliwości, że nowa wysokość czynszu w kwocie 826,60 zł obowiązywała pozwanych w okresie od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku. Na uwagę zasługuje również okoliczność, że jak wynika z oświadczenia pełnomocnika powodów, pozwani początkowo płacili czynsz w zmienionej – wyższej wysokości i w żaden sposób nie zakwestionowali powyższego wypowiedzenia wysokości czynszu. Ponadto, wypowiedzenie wysokości czynszu nastąpiło w zgodzie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733), które znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 8a ust 1 tej ustawy, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Jak stanowi ust 2. tego przepisu, termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Zgodnie z ust. 3. wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Zgodnie z ust. 5 podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Jak stanowi ust. 5, w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może: 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. Pozwani w żaden sposób nie wykazali, aby zażądali od Wynajmującego przedstawienia na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulację. Nie wykazali również, aby z zachowaniem 2-miesięcznego terminu odmówili na piśmie przyjęcia podwyżki powiedzenia, o którym mowa w ust. 2 albo żeby zakwestionowali podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. To na pozwanych w myśl art. 6 k.c. spoczywał ciężar udowodnienia tych korzystnych dla nich okoliczności, któremu jednak nie podoleli. W konsekwencji, w ocenie Sądu, kwestionowanie dopiero w tym postępowaniu zasadności powyższego wypowiedzenia wysokości czynszu ma na celu jedynie bezpodstawną i nieuzasadnioną odmowę zapłaty należnego powodom czynszu.

W konsekwencji, powodowie wykazali, że na podstawie łączącego Wynajmującego i pozwaną E. W. stosunku najmu, pozwani byli zobowiązani do zapłaty w okresie od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 czynszu w łącznej wysokości 12.399 zł (826,60 zł). Natomiast okolicznością niekwestionowaną przez pozwanych był fakt nieuiszczenia tej kwoty.

W następnej kolejności, należy odnieść się do zarzutu pozwanych, zgodnie z którym powodowie działają w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. W ocenie pozwanych, świadczyć ma o tym okoliczność, że w niniejszym postępowaniu wywodzą swoje roszczenie z umowy najmu, a w postępowaniu o sygn. akt II C 2304/14 powodowie wskazują, że umowa najmu nie jest dla nich wiążąca. Należy w tym momencie wskazać na treść przepisu art. 5 k.c., który traktuje o postępowaniu sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie

prawa i nie korzysta z ochrony. Z całą stanowczością należy stwierdzić, że w niniejszym postępowaniu art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy do oddalenia powództwa, ani nawet obniżenia wysokości dochodzonego roszczenia. Należy wskazać, że z tej możliwości Sąd zawsze powinien korzystać jedynie w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach, z którymi w niniejszej sprawie z pewnością nie mamy do czynienia. Postępowanie powodów nie sposób uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu, w sposób prawidłowy wykonują oni przysługujące im prawa podmiotowe i zasadnie formułują swoje roszczenia przeciwko pozwanym, których odpowiedzialność za dług czynszowy jest odpowiedzialnością solidarną z głównym najemcą. Oczywistym jest, że w niniejszej sprawie, która dotyczy roszczenia o zapłatę zaległego czynszu za okres, w którym pozwana E. W. związana była umową najmu (od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014) podstawą roszczenia jest umowa najmu, która w tamtym okresie wiązała strony i to z tej umowy wynika wysokość należnego powodom czynszu. Sytuacja jednak uległa zmianie wskutek wypowiedzenia przez Wynajmujących przedmiotowej umowy najmu. Jak ustalił Sąd, w dniu 9 czerwca 2014 r. ówcześni właściciele Lokalu: S. K., C. K. i P. J. wypowiedzieli umowę najmu zawartą 16 czerwca 2004 r. z E. W. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2014 r. W treści wypowiedzenia wskazali oni, że pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. E. W. i inni współnajemcy zostali wezwani do zapłaty zaległych należności czynszowych w wysokości 14.335 zł pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu, które zostało doręczone 6 maja 2014 r. (wypowiedzenie, k. 21). Z powyższych ustaleń w sposób jednoznaczny wynika, że wypowiedzenie umowy nastąpiło wobec niepłacenia przez pozwanych czynszu, co pośrednio również wskazuje na zasadność roszczenia powodów. Ponadto, wypowiedzenie umowy najmu wywarło skutek dopiero na dzień 31 lipca 2014 r., a powodowie żądają zaległego czynszu właśnie do tej daty, a zatem za okres, w którym umowa najmu jeszcze była skuteczna i wiązała strony. Stosunek najmu wygasł dopiero z upływem 31 lipca 2014 r. W konsekwencji, po tej dacie, powodowie mieli prawo żądania eksmisji pozwanych, czego żądają w sprawie o sygn. akt II C 2304/14. Oczywistym jest natomiast, że w postępowaniu o eksmisję, powodowie będą starać się wykazywać, że umowa najmu wygasła, albowiem tylko w tym przypadku zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. powództwo windykacyjne będzie zasługiwać na uwzględnienie. W postępowaniu powodów Sąd nie dopatrywał się postępowania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Wręcz przeciwnie, w ocenie Sądu, słusznie realizują swoje uprawnienia.

W tym miejscu należy odnieść się do podnoszonego przez pozwanych zarzutu potrącenia. Pozwani złożyli oświadczenie o potrąceniu, wskazując, że poczynili nakłady na wynajmowany Lokal w łącznej wysokości około 100.000 zł, na którą to okoliczność złożyli szereg wniosków dowodowych. Należy jednak wskazać, że zarzut ten jest w niniejszym postępowaniu niedopuszczalny. Niniejsza sprawa rozpoznawana jest w postępowaniu odrębnym – uproszczonym, stosownie do przepisu art. 5051 pkt. 2 k.p.c., który stanowi, że przepisy niniejszego działu [dot. postępowania odrębnego uproszczonego] stosuje się w sprawach należących do właściwości sądów rejonowych o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej bez względu na wartość przedmiotu sporu. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie powodów stanowi roszczenie o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i przepisy zawarte w dziale dotyczącym postępowania odrębnego uproszczonego znajdują w niniejszej sprawie zastosowanie. Oznacza to, że stosuje się również przepis art. 5054 § 2 k.p.c., zgodnie z którym powództwo wzajemne oraz zarzut potrącenia są dopuszczalne, jeżeli roszczenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Przedstawiona przez pozwanych wierzytelność, która wg ich twierdzeń stanowi kwotę poniesionych na Lokal nakładów w wysokości około 100.000 zł nie nadaje się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym, albowiem nie można jej zakwalifikować do żadnej z typu spraw o których mowa w art. 5051 k.p.c. W konsekwencji, zarzut potrącenia podniesiony przez pozwanych nie jest dopuszczalny w niniejszym postępowaniu. Co istotne natomiast, powyższe nie oznacza, że zarzut ten nie jest zasadny. Pozwani mogą bowiem wykazywać zasadność swojej wierzytelności za pomocą złożonych wniosków dowodowych w innym postępowaniu, które będzie się toczyć według przepisów o postępowaniu zwyczajnym. W konsekwencji, wnioski dowodowe pozwanych zmierzające do wykazania istnienia przedmiotowej wierzytelności nie mogły zasługiwać na uwzględnienie w niniejszym postępowaniu i dlatego podlegały oddaleniu. Jeszcze raz należy jednak podkreślić, że nieuwzględnienie zarzutu potrącenia w niniejszej sprawie przez Sąd związane było jedynie z procesową przesłanką niedopuszczalności złożenia tego zarzutu w postępowaniu, które toczy się według przepisów o postępowaniu odrębnym uproszczonym oraz Sąd nie mógł badać zasadności bądź też niezasadności podniesionego

zarzutu potrącenia. W konsekwencji, Sąd w niniejszej sprawie w żaden sposób nie determinuje, czy wierzytelność, o której twierdzą pozwani w rzeczywistości istnieje.

Na końcu, należy wskazać, że pomimo że stroną stosunku najmu była jedynie E. W., to odpowiedzialność pozostałych pozwanych jest solidarna i wynika wprost z przepisu ustawy o którym mowa w art. 6881 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu, za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (§ 1), a odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (§ 2). Przepis art. 6881 k.c. prowadzi do znaczącego wzmocnienia pozycji wynajmującego w stosunku najmu lokali, w porównaniu z zasadami ogólnymi dotyczącymi skutków zawarcia tej umowy – prowadzi bowiem do powstania solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i innych należnych opłat stale zamieszkujących z najemcą pełnoletnich osób, a więc podmiotów, które nie muszą być pierwotnie stroną stosunku najmu. Zakres tej odpowiedzialności ogranicza się do należności za okres ich stałego zamieszkania w wynajmowanym lokalu. Uregulowanie to wprowadził przepis art. 26 ustawy o ochronie lokatorów. Okoliczność niesporna w niniejszej sprawie stanowił natomiast fakt, że w okresie od maja 2013 roku do dnia 31 lipca 2014 roku z E. W. mieszkali w Lokalu pełnoletnie osoby: L. K., M. K. (2) i D. K.. Zasadne było zatem zasądzenie od pozwanych L. K., M. K. (2) i D. K. na rzecz powodów kwoty 12.399 złotych solidarnie.

O odsetkach Sąd orzekł stosownie do treści przepisu art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z umowy najmu wynikało, że czynsz jest płatny miesięcznie, do 10 dnia każdego miesiąca, zatem roszczenie o zapłatę czynszu stawało się wymagalne 10 dnia każdego miesiąca i pozwani w razie uchybienia temu terminowi pozostawali od 11 dnia każdego miesiąca w opóźnieniu w płatności czynszu. W konsekwencji, domaganie się przez powodów zasądzenia od pozwanych solidarnie odsetek od każdego miesięcznego czynszu wynoszącego 826,60 zł od dnia następnego po dniu wymagalności, tj. od 11 dnia każdego miesiąca w okresie od maja 2013 roku do lipca 2014 roku jest zasadne. Należy ponadto wskazać, że pozwani nie kwestionowali roszczenia odsetkowego.

W świetle powyższego, Sąd zasądził od pozwanych L. K., M. K. (2) i D. K. na rzecz powodów solidarnie kwotę 12.399 złotych oraz odsetki ustawowe, ustalając ich wysokość w następujący sposób:

1. odsetki ustawowe w wysokości 13% naliczane od poszczególnych kwot wskazanych w literach od a) do o) punktu I sentencji wyroku, tj. 826,60 złotych za okresy od dnia 11 każdego miesiąca począwszy od maja 2013 roku do lipca 2014 roku – w każdym przypadku do dnia 22 grudnia 2014 roku, albowiem do tego dnia stosownie do art. 359 § 3 k.c. odsetki ustawowe były określone przez Radę Ministrów w wysokości 13%;
2. odsetki ustawowe w wysokości 8% naliczane od poszczególnych kwot wskazanych w literach od a) do o) punktu I sentencji wyroku, tj. 826,60 złotych za okres od dnia 23 grudnia 2014 roku – w każdym przypadku do dnia 31 grudnia 2015 roku, albowiem w tym okresie stosownie do art. 359 § 3 k.c. odsetki ustawowe były określone przez Radę Ministrów w wysokości 8%;
3. odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej (...) i 5,5 punktów procentowych naliczane od poszczególnych kwot wskazanych w literach od a) do o) punktu I sentencji wyroku, tj. 826,60 złotych za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku – w każdym przypadku do dnia zapłaty, która to wysokość wynika z treści zmienionej ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Z 2015 r., poz. 1830) przepisu art. 481 § 2 k.c. ; należy ponadto zauważyć, że Minister Sprawiedliwości obwieszczeniem z dnia 7 stycznia 2016 roku na podstawie znowelizowanego art. 481 § 24 k.c. ogłosił, że poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r. wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie wynosi 7% w stosunku rocznym.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych L. K., M. K. (2) i D. K. na rzecz powodów kwotę 12.399 złotych wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi w wyżej wymieniony sposób, z tym zastrzeżeniem, że odpowiedzialność tych pozwanych jest odpowiedzialnością solidarną z odpowiedzialnością E. W., wynikającą z

prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 maja 2015 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt II Nc 3793/15, a zaspokojenie powodów przez dłużniczkę solidarną E. W., zwolni pozwanych L. K., M. K. (2) i D. K. z obowiązku zapłaty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty strony powodowej, jako wygrywającej sprawę w całości, składały się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 2.400 zł, ustalone stosownie do § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 grudnia 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), opłata skarbową w kwocie 17 zł oraz opłata od pozwu w kwocie 300 zł, co łącznie daje kwotę 2.717 zł, którą Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów w punkcie II sentencji wyroku. Solidarność zobowiązania pozwanych w tym przypadku wynika z treści przepisu art. 105 § 2 in principio k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.

(...)

1. (...) P. B. (...)

2. (...)