

Sygn. akt **VIII C**

(...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ł.

przeciwko K. O. i L. K.-O.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego K. O. na rzecz powódki A. Ł. kwotę 1.344 zł (tysiąc trzysta czterdzieści cztery złote) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 160 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **VIII C 1853/13**

UZASADNIENIE

Powódka A. Ł. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych K. O. i L. K.-O. solidarnie kwoty 2.301 zł wraz z odsetkami ustawowymi od:

- kwoty 1.250 zł od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 1.250 zł od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 624 zł od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 333 zł od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądanie, powódka podała, że wraz z pozwanymi była najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. na podstawie umowy zawartej na czas oznaczony - do dnia 1 września 2011 r. W marcu 2011 r. pozwani wyprowadzili się jednak z opisanego lokalu, a od kwietnia przestali płacić na rzecz wynajmującego przypadającą na nich część czynszu wynoszącego łącznie 2.500 zł. Według powódki, w kwietniu i maju pozwani byli zobowiązani do zapłaty po 1.250 zł, w czerwcu byli zobowiązani do zapłaty kwoty 624 zł, a w lipcu do zapłaty kwoty 333 zł. Powódka wyjaśniła, że

domaga się zasądzenia na swoją rzecz powyższych kwot, które zapłaciła jako dłużnik solidarny, przy czym dochodzoną sumę pomniejszyła o kwotę 1.156 zł, którą otrzymała tytułem zwrotu kaucji mieszkaniowej.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwani złożyli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zaprzeczając, że byli zobowiązani do zapłaty kwot objętych żądaniem pozwu, podnieśli, iż na podstawie aneksu z dnia 25 marca 2012 r. jedynym najemcą lokalu została powódka, przejmując od tej pory wszystkie obowiązki wynikające z umowy. Pozwana podniosła ponadto, że nigdy nie była najemcą opisanego w pozwie lokalu.

W piśmie przygotowawczym z dnia 6 grudnia 2013 r. powódka podniosła ponadto, że wyprowadzając się z lokalu, pozwani zobowiązali się do zapłaty czynszu za kwiecień i maj 2011 r., czyli za czas odpowiadający ustalonemu w umowie najmu okresowi wypowiedzenia. Od obowiązku zapłaty sumy pieniężnej pozwani mieli być zaś zwolnieni w razie znalezienia innych najemców.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyłącznym właścicielem nieruchomości lokalowej przy ul. (...) we W. jest G. B.. Opisana nieruchomość przeznaczona jest na wynajem, a wszystkimi czynnościami związanymi z wynajmowaniem lokalu zajmuje się – za zgodą i wiedzą G. B. – jego żona A. B..

(dowód: zeznania świadka A. B.,

zeznania świadka G. B.)

W dniu 28 sierpnia 2010 r. powódka A. Ł. uzgodniła z A. B. warunki wynajęcia przedmiotowego lokalu.

(dowód: - pismo zatytułowane „umowa najmu”, k. 51-52,

- zeznania świadka A. B., k. 87

- zeznania świadka W. Z., k. 88)

W tym samym dniu G. B., jako wynajmujący, zawarł z powódką oraz pozwanym K. O., jako najemcami, umowę najmu lokalu przy ul. (...) we W. na czas oznaczony - od 1 września 2010 r. do 1 września 2011 r.

Wysokość czynszu miesięcznego strony ustaliły na kwotę 2.500 zł, uzgadniając, że będzie on płatny do 10-go każdego miesiąca z góry. Najemcy zobowiązali się także do uiszczania opłat z tytułu dostaw gazu, energii elektrycznej oraz opłat dla administratora budynku.

Poza tym najemcy zobowiązali się wpłacić kaucję gwarancyjną w wysokości 2.500 zł, która miała podlegać zwrotowi po rozwiązaniu umowy najmu, zwrocie lokalu w stanie niepogorszonym oraz uiszczeniu wszystkich opłat związanych z najmem i eksploatacją.

Strony ustaliły, że umowa może być wypowiedziana z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie zostało złożone w formie pisemnej.

(dowód: umowa najmu z 28 sierpnia 2010 r., k. 14)

Pozwany zawarł umowę najmu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich oraz swojej małżonki, tj. pozwanej L. K.-O.. W sierpniu 2010r. pozwani wspólnie zamieszkali bowiem w przedmiotowym lokalu.

(bezsporne)

Wspólnie z powódką i pozwanymi w wynajmowanym lokalu zamieszkał również W. Z..

(dowód: zeznania świadka W. Z.)

W marcu 2011 r. pozwani postanowili wyprowadzić się opisanego powyżej lokalu. Pozwany zobowiązał się jednak wówczas wobec powódki, że zapłaci na jej rzecz sumę odpowiadającą połowie czynszu najmu należnego w okresie kwietnia i maja 2011 r., jeśli nie uda się znaleźć innego najemcy na miejsce pozwanych.

(dowód: - zeznania świadka A. B.,

- zeznania świadka W. Z.,

- przesłuchanie powódki)

Następnie w dniu 25 marca 2011 r. A. B. podpisała z powódką i pozwanym aneks do umowy najmu, zgodnie z którym, strony uzgodniły, że od dnia 25 marca 2011 r. jedynym najemcą jest powódka. Zgodnie z aneksem, powódka miała „przejąć wszystkie obowiązki zawarte w umowie”.

(dowód: aneks, k. 53)

Od kwietnia 2011 r. pozwani nie mieszkali już w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W..

(bezsporne)

Pismem z dnia 27 kwietnia 2011 r. – skierowanym do G. B. - powódka wypowiedziała umowę najmu.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu, k. 19)

W dniu 4 maja 2011 r. powódka zapłaciła G. B. przelewem kwotę 1.250 zł, wskazując w tytule przelewu, że jest to „suma dłużna za najemcę K. O.”.

(dowód: potwierdzenie przelewu, k. 18)

W dniu 10 lipca 2011 r. powódka wydała wynajmującemu G. B. lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. po ustaniu stosunku najmu. Wynajmujący zwrócił powódce oraz W. Z. kwotę 2.120,83 zł, tj. kaucję gwarancyjną pomniejszoną o kwotę 379,17 zł, z czego powódka otrzymała 3/4 część tej sumy.

(dowód: pismo z dnia 10 lipca 2011 r., k. 17)

Pismem z dnia 11 lipca 2011 r. – doręczonym w dniu 18 lipca 2011 r. – powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 4.018,66 zł wynikającej z umowy najmu zawartej w dniu 28 sierpnia 2010 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia, k. 15-16)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwana bezzasadnie zarzuciła, iż nie była najemcą spornego lokalu mieszkalnego. Z mocy prawa oboje pozwani byli bowiem stronami umowy najmu, skoro nawiązanie stosunku najmu nastąpiło w czasie trwania małżeństwa i dotyczyło lokalu mającemu służyć zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych (art. 6801 § 1 k.c.).

Okoliczność powyższa nie miała jednak istotnego znaczenia, albowiem w uzasadnieniu pozwu powódka błędnie wywodziła swoje roszczenie z faktu, że była wraz z pozwanymi dłużnikami solidarnymi w stosunku do wynajmującego.

Przy takim założeniu w razie zapłaty całej sumy należnego czynszu, jeżeli nic innego nie wynikałoby z treści stosunku najmu, powódka faktycznie mogłaby żądać zwrotu od pozwanych odpowiedniej części spełnionego świadczenia (art. 376 § 1 k.c.). Zobowiązanie jest jednak solidarne wyłącznie, jeżeli wynika to z ustawy lub z czynności prawnej (art. 369 k.c.). W umowie najmu zawartej przez strony nie przewidziano zaś solidarnej odpowiedzialności współnajemców za zapłatę czynszu, a nie wynika ona z żadnych przepisów ustawowych. Solidarna odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat dotyczy bowiem jedynie osób pełnoletnich zamieszkujących wspólnie z najemcą (zob. art. 6881 § 1 k.c.). W wypadku małżonków solidarna odpowiedzialność za zapłatę czynszu wynika natomiast z art. 30 § 1 k.r.o. (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1995 r., III CZP 137/95, OSNC 1996/1/16).

Niewątpliwie czynsz najmu jest świadczeniem podzielnym, Może być bowiem spełniony częściowo bez istotnej zmiany wartości (art. 379 § 2 k.c.). Skoro więc nic innego nie wynikało z zawartej umowy najmu, to obciążające strony świadczenie pieniężne z tytułu czynszu dzieliło się na dwie równe i niezależne od siebie części (art. 379 § 1 k.c.). Do zapłaty jednej połowy ustalonej sumy czynszu zobowiązana była powódka, zaś do zapłaty drugiej połowy zobowiązani byli oboje pozwani, jako dłużnicy solidarni. Informacje o jednostce Zakładając, że pozwani byłiby zobowiązani do zapłaty czynszu najmu w spornym okresie, czyli począwszy od kwietnia 2011 r., powódka płacąc czynsz w wysokości wyższej niż połowa sumy czynszu ustalonego w umowie, spełniałaby świadczenie nienależne, a więc świadczenie, do którego nie była w ogóle zobowiązana (art. 410 § 2 k.c.). Mogłaby zatem domagać się zwrotu tego świadczenia jedynie od wynajmującego (art. 405 w zw. z art. 410 § 2 k.c.). Wykluczone byłoby bowiem uznanie, że w takiej sytuacji powódka nabyła wierzytelność przysługującą wynajmującemu względem pozwanych, albowiem w niniejszej sprawie nie zachodziła żadna z okoliczności wymienionych w art. 518 § 1 k.c. W szczególności ewentualna zgoda pozwanych (jako dłużników) na wstąpienie przez powódkę w prawa wynajmującego (jako wierzyciela) przez spłacenie wierzytelności, wymagałaby dla swojej ważności zachowania formy pisemnej (art. 518 § 1 pkt 3 k.c.).

Z dokonanych przez Sąd ustaleń wynika jednak, że od kwietnia 2011 r. pozwani nie byli już w ogóle zobowiązani do zapłaty czynszu, gdyż wcześniej – na podstawie zawartego w dniu 25 marca 2011 r. aneksu do umowy - stosunek najmu ustał.

Powództwo okazało się jednak częściowo uzasadnione w świetle faktów przytoczonych przez powódkę w toku procesu (w piśmie przygotowawczym z dnia 6 grudnia 2013 r.), a związanych z zobowiązaniem zaciągniętym przez pozwanego wobec powódki w marcu 2011 r. Sąd uwzględnił nowe twierdzenia, uznając, że nie spowoduje to zwłoki w rozpoznaniu sprawy (art. 207 § 6 k.p.c.). Podkreślić przy tym należy, że z przeprowadzonych dowodów wynika, że to wyłącznie pozwany zobowiązał się wobec powódki do spełnienia świadczenia pieniężnego odpowiadającego połowie czynszu najmu należnego za okres dwóch miesięcy. Pozwana nie ponosi zaś odpowiedzialności za opisane zobowiązanie, gdyż nie dotyczyło ono zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny (art. 30 § 1 k.r.o.), a brak było podstaw do przyjęcia, że wyraziła zgodę na jego zaciągnięcie (art. 41 § 1 k.r.o.). W stosunku do niej powództwo podlegało zatem w całości oddaleniu.

Sąd nie dał zaś wiary zeznaniom pozwanego, że treścią jego zobowiązania było jedynie znalezienie innego najemcy (bądź najemców). Po pierwsze, zeznania te były sprzeczne z jasnymi, spójnymi i konsekwentnymi zeznaniami powódki oraz świadków A. B. i W. Z.. Po drugie, udzielane przez pozwanego wyjaśnienia brzmiały nieprzekonująco, gdyż wyraźnie unikał on udzielenia jasnej odpowiedzi co do treści rozmów prowadzonych z powódkę w marcu 2011 r. przed wyprowadzeniem się ze wspólnie wynajmowanego lokalu. Jako wiarygodną ocenić należy natomiast zgodnie przedstawioną przez powódkę i świadków wersję zdarzeń, z której wynika, że podpisanie aneksu w dniu 25 marca 2011 r. poprzedzone było zobowiązaniem się pozwanego do zapłaty sumy pieniężnej, która odpowiadałaby przypadającej na niego części czynszu. Spełnienie przez pozwanego opisanego świadczenia pieniężnego mogło bowiem faktycznie zrekompensować powódce to, że od kwietnia 2011 r. zobowiązana była płacić wynajmującemu czynsz w całej ustalonej w umowie wysokości. Logiczne jest zatem, że wówczas bez większych oporów skłonna była zgodzić się na warunki wynikające z aneksu z dnia 25 marca 2011 r., pozostając w przekonaniu, że nie ucierpi na tym finansowo, gdyż realnie ponosić będzie takie same wydatki.

Pomimo ustalenia przez Sąd, że pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powódki łącznej sumy 2.500 zł, podlegająca zasądzeniu na rzecz powódki kwota była niższa. Uwzględniając bowiem, że Sąd orzeka w granicach żądania (art. 321 k.p.c.), wysokość zasądzanego świadczenia należało pomniejszyć o kwotę 1.156 zł, o którą powódka pomniejszyła sumę żadaną w pozwie. Dlatego też, powództwo wytoczone przeciwko pozwanemu ostatecznie należało uwzględnić w zakresie kwoty 1.344 zł (2.500 zł – 1.156 zł).

Ponieważ termin spełnienia świadczenia przez pozwanego nie był oznaczony, był on zobowiązany do zapłaty dopiero po otrzymaniu wezwania (art. 455 k.c.), które nastąpiło w dniu 18 lipca 2011 r. Przyjmując termin 7 dni za wystarczający na bezzwłoczne spełnienie świadczenia, pozwany pozostawał w opóźnieniu dopiero od dnia 26 lipca 2011 r., a więc dopiero od tej daty należało zasądzić na rzecz powódki odsetki ustawowe (art. 481 § 1 i 2 k.c.).

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu między powódką a pozwaną Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., uznając, że powódka, która przegrała w tej części sprawę w całości powinna zwrócić poniesione przez pozwaną koszty wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata, które wynosiły 300 zł, odpowiadając połowie stawki minimalnej z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.). Brak było podstaw do zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów w wysokości całej stawki minimalnej, gdyż przyjmuje się, że współuczestnikom reprezentowanym przez tego samego adwokata bądź radcę prawnego przysługuje prawo do żądania zwrotu kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, OSNC 2008/1/1).

W związku z częściowym uwzględnieniem powództwa przeciwko pozwanemu o kosztach procesu między powódką a pozwanym Sąd orzekł natomiast na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c., stosunkowo rozdzielając poniesione przez nich koszty.

Dokonując stosownych obliczeń, Sąd omyłkowo uwzględnił pełną wysokość poniesionych przez powódkę kosztów (700 zł), obejmujących 100 zł opłaty od pozwu oraz 600 zł kosztów zastępstwa przez adwokata, a w wypadku pozwanego kosztów obejmujących w całości wynagrodzenie adwokata w wysokości 600 zł. W konsekwencji powyższego błędu, biorąc pod uwagę, że powództwo zostało uwzględnione w 58,4 %, Sąd obliczył, że powódka powinna ponieść koszty w wysokości 540,80 zł (41,6 % z 1.300 zł), a pozwany powinien ponieść koszty w wysokości 759,20 zł (58,4 % z 1.300 zł), a następnie ustalił, że pozwany powinien zwrócić powódce - po zaokrągleniu różnicy między kwotą 700 zł a 540,80 zł - sumę 160 zł.

Przyjmując jednak, że powódka mogła żądać od każdego z pozwanych, jako współuczestników, połowy poniesionych kosztów (art. 105§ 1 k.p.c.), należało przyjąć, że koszty powódki wynosząc jedynie 350 zł, a w wypadku pozwanego należało uwzględnić koszty w wysokości 300 zł z tytułu wynagrodzenia adwokata reprezentującego dwoje współuczestników (zob. powołaną wyżej uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r.). Ponieważ powództwo zostało uwzględnione w 58,4 %, powódka powinna zatem ponieść koszty w wysokości 270,40 zł (41,6 % z 650 zł), a pozwany powinien ponieść koszty w wysokości 379,60 zł (58,4 % z 650 zł). Rozliczając prawidłowo koszty między stronami, należało zatem ustalić, że pozwany powinien zwrócić powódce - po zaokrągleniu różnicy między kwotą 350 zł a 270,40 zł - sumę 80 zł.