

Sygn. akt **VIII C 123/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko D. K. i D. L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 25.817,44 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych i czterdzieści cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od:

- kwoty 18.903,63 zł od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 6.878,81 zł od dnia 15 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej D. L. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 25.817,44 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych i czterdzieści cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od:

- kwoty 18.903,62 zł od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 6.878,82 zł od dnia 15 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałej części powództwo oddala;

IV. świadczenie zasądzone od pozwanej w punkcie II wyroku rozkłada na 52 raty miesięczne, w tym 51 pierwszych rat po 500 zł (pięćset złotych) każda oraz ostatnią ratę w wysokości 317,44 zł (trzysta siedemnaście złotych i czterdzieści cztery grosze), płatnych do dnia 10. każdego miesiąca, poczynając od miesiąca następnego, po którym wyrok się uprawomocni;

V. zasądza od pozwanego D. K. na rzecz strony powodowej kwotę 66,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. zasądza od pozwanej D. L. na rzecz strony powodowej kwotę 66,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie od pozwanych D. K. i D. L. solidarnie kwoty 51.564,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 37.807,25 zł od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 13.757,63 zł od dnia wytoczenia powództwa (tj. od dnia 15 listopada 2013 r.) do dnia zapłaty.

Uzasadniając powództwo, strona powodowa podała, że pozwani są najemcami lokalu komunalnego położonego we W. przy ul. (...). Ponieważ zaprzestali terminowego uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat niezależnych od właściciela, ich zadłużenie do dnia 31 stycznia 2013 r. wyniosło 37.807,25 zł tytułem czynszu i innych opłat oraz 13.757,63 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie.

W dniu 26 listopada 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. Zadeklarowali chęć ugodowego załatwienia sporu, podając, że nie mieli możliwości zweryfikowania wskazanej przez stronę powodową wysokości należności z tytułu najmu.

Na rozprawie pozwani nie kwestionowali wysokości zadłużenia z tytułu czynszu najmu i innych opłat, a pozwana wniosła o rozłożenie na raty ewentualnego zasądzonego od niej świadczenia.

Między stronami procesu było bezsporne, że:

- pozwani D. K. (urodzony w (...) r.) i D. L. (urodzona w listopadzie 1989 r.) są rodzeństwem,
- pozwani zamieszkiwali wspólnie ze swoją matką w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) we W., który ich matka wynajmowała od strony powodowej Gminy W.,
- ze względu na zły stan techniczny budynku strona powodowa zamierzała udostępnić matce pozwanych inny lokal, położony we W. przy ul. (...), jednak wcześniej matka pozwanych zmarła,
- po śmierci matki pozwanych w grudniu 2002 roku strona powodowa przekazała pozwanym lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...),
- strona powodowa nie zawarła z pozwanymi umowy najmu w formie pisemnej, gdyż pozwana była wówczas małoletnia,
- wolą obojga pozwanych było jednak wynajmowanie lokalu przy ul. (...), a strona powodowa traktowała oboje pozwanych jak najemców,
- pozwani nie uiszczali regularnie czynszu najmu oraz innych opłat niezależnych od właściciela, a wysokość zadłużenia z tego tytułu wyniosła na dzień 31 stycznia 2013 r. łącznie 51.564,88 zł, w tym 13.757,63 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie.

Sąd ustalił ponadto:

Pozwana pracuje jako sprzedawca w lombardzie na podstawie umowy zlecenia zawartej na czas nieokreślony, uzyskując z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości 2.000 zł miesięcznie.

(dowód: zaświadczenie o zatrudnieniu i zarobkach, k. 117)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Między stronami procesu bezsporne było, że łączy ich umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), a w szczególności, że strona powodowa oddała pozwanym opisany lokal do używania na rzecz nieoznaczony, a pozwani zobowiązali się płacić umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.). Do zawarcia umowy najmu doszło zaś przez czynności konkludentne, gdy pozwani musieli wyprowadzić się z lokalu, w którym mieszkali wcześniej wraz ze swoją matką.

Z bezspornych okoliczności sprawy wynika również, że umowę najmu zawarła wówczas także pozwana, pomimo iż była osobą małoletnią. Miała wówczas skończone trzynaście lat, a zatem miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych (art. 15 k.c.). Bez zgody przedstawiciela ustawowego mogła zawierać jednak wyłącznie umowy należące do umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego (art. 20 k.c.), do których zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z pewnością nie należy. Do ważności innych czynności prawnych potrzebna była zaś zgoda jej przedstawiciela ustawowego (art. 17 k.c.), bądź późniejsze potwierdzenie umowy przez tego przedstawiciela (art. 18 ust. 1 k.c.). Po uzyskaniu pełnej zdolności do czynności prawnych pozwana mogła jednak sama potwierdzić zawartą przez siebie umowę (art. 18 ust. 1 k.c.), co – jak wynika z bezspornych okoliczności – przez czynności konkludentne rzeczywiście uczyniła.

Powództwo okazało się co do zasady uzasadnione, albowiem w toku procesu pozwani nie kwestionowali wskazanej w pozwie wysokości zadłużenia. Nie budziło przy tym wątpliwości, że strona powodowa mogła domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie czynszu najmu i innych opłat (art. 481 § 1 i 2 k.c.), żądając przy tym odsetek od zaległych odsetek od chwili wytoczenia o nie powództwa (art. 482 § 1 k.c.).

Niesłuszne natomiast okazało się żądanie zasądzenia od pozwanych solidarnie całej sumy dochodzonych roszczeń z tytułu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela. Zobowiązanie jest bowiem solidarne wyłącznie, jeżeli wynika to z ustawy lub z czynności prawnej (art. 369 k.c.). Strona powodowa nie wykazała zaś, aby w umowie najmu zawartej przez strony przewidziano solidarną odpowiedzialność 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. 688 § 1 k.c.). Tytułem przykładu solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu, która wynika z ustawy, podać zaś należy, że w wypadku małżonków odpowiedzialność taka wynika 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). W wypadku rodzeństwa, ustawodawca nie przewidział natomiast solidarnej odpowiedzialności za zaciągane wspólnie zobowiązania.

Niewątpliwie świadczenie obejmujące zapłatę czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela jest świadczeniem podzielnym. Może być bowiem spełnione częściowo bez istotnej zmiany wartości (art. 379 § 2 k.c.). Skoro więc nic innego nie wynikało z zawartej umowy najmu, to obciążające pozwanych świadczenia pieniężne dzieliły się na dwie równe i niezależne od siebie części (art. 379 § 1 k.c.). Dlatego też, od każdego z pozwanych należało zasądzić jedynie połowę żądanej sumy, tj. kwotę 25.827,44 zł.

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

Zdaniem Sądu sytuacja materialna pozwanej przemawiała natomiast za skorzystaniem z instytucji rozłożenia zasądzonych świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. Uzyskiwane przez pozwaną dochody są na tyle niskie, że nie pozwalają jej na spełnienie świadczenia jednorazowo, a jednocześnie są na tyle wysokie, iż umożliwiają jej dobrowolne spełnienie świadczenia w rozsądnym terminie. Dlatego też, Sąd rozłożył zasądzone świadczenie na 52 raty miesięczne. Pomimo wyznaczenia pozwanej tak długiego okresu na spłacenie całego zaległego świadczenia, interes wierzyciela będzie należycie chroniony. Rozkładając zasądzone świadczenie pieniężne na raty, sąd nie może odmówić przyznania wierzycielowi żądanych odsetek nie tylko za okres do dnia wydania wyroku, ale również za okres po dacie wyroku (tak T. Wiśniewski, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania, Tom, uwaga nr 24 do art. 481 k.c., Warszawa 2008, s. 742; odmiennie: Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70, OSNCP 1971/4/61 oraz w uchwale z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 126/2006, OSNC 2007/10/147).

Uzyskana przez dłużnika korzyść wynikająca z rozłożenia świadczenia na raty polega jedynie na umożliwieniu mu dobrowolnej spłaty zobowiązania w dłuższym okresie czasu, gdy jego możliwości finansowe nie pozwalają mu na spełnienie świadczenia jednorazowo. Jeżeli bowiem dłużnik będzie spłacał raty, zgodnie z orzeczeniem sądu, nie narazi się na prowadzenie przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego. Ewentualne wszczęcie egzekucji będzie wówczas niecelowe (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1986 r., III CZP 40/86, OSNCP 1987/5-6/71), a zatem jej koszty poniesie wierzyciel, a nie dłużnik (art. 770 kpc, art. 49 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., mając na względzie, że w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty powinny zostać stosunkowo rozdzielone między stronami. Sąd wziął pod uwagę, że strona powodowa poniosła koszty w łącznej wysokości 3.900 zł, w tym 300 zł opłaty od pozwu oraz 3.600 zł kosztów zastępstwa przez radcę prawnego. Pozwani ponieśli zaś koszty obejmujące wynagrodzenie jednego adwokata w łącznej kwocie 3.600 zł oraz po 17 zł z tytułu opłat skarbowych od pełnomocnictw. Koszty każdego z pozwanych wyniosły zatem 1.817 zł. Biorąc pod uwagę, że w wypadku żądań skierowanych przeciwko obojgu pozwany strona powodowa wygrała jedynie w połowie, a pozwani – jako współuczestnicy sporu nieodpowiadający solidarnie – powinni zwrócić jej koszty procesu w częściach równych (art. 105 § 1 k.p.c.), Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od każdego z pozwanych po 66,50 zł tytułem kosztów procesu (1.950 zł – 1.817 zł / 2).