

Sygn. akt I C 226/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Żaganiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Adriana Buławska

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamila Jakimczuk

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 r. w Żaganiu

na rozprawie

sprawy z powództwa: **(...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W.**

przeciwko: **E. K., J. K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego **E. K.** na rzecz powódki **(...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W.** kwotę **12.382,48 (dwanaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt dwa 48/100) zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29.09.2015 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem solidarnej odpowiedzialności pozwanego z pozwanym M. K., wynikającej z punktu I i II nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanego w dniu 8 lutego 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 1996/15, przez Sąd Rejonowy w Żaganiu,

II. umarza postępowanie co do kwoty **7.727,38 zł**,

III. umarza postępowanie w stosunku do pozwanej **J. K.**,

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę **1.672,96 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę **1.477,78 zł** tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z zastrzeżeniem solidarnej odpowiedzialności pozwanego z pozwanym M. K., wynikającej z punktu I i II nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanego w dniu 8 lutego 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 1996/15, przez Sąd Rejonowy w Żaganiu.

Sygn. akt I C 226/16

UZASADNIENIE

Powódka **(...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W.** wystąpiła z powództwem przeciwko **E. K., M. K., J. K.**, domagając się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 20.109,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając pozew powódka wskazała, że w ramach stosunku najmu, pozwani uprawnieni są do zajmowania lokalu nr **(...)**, położonego w budynku nr **(...)** w miejscowości N.. Podniosła, że fakt zajmowania lokalu przez pozwanych potwierdza oświadczenie najemcy z dnia 10.05.2011 r. Powódka wyjaśniła, że dochodzona pozwem należność stanowi równowartość czynszu najmu za okres od października 2008 r. do lipca 2015 r. Na należność tą składają się nadto również skapitalizowane odsetki, zgodnie z wykazem sald, dołączonym do pozwu. Powódka podała również, iż

wezwała pozwanych do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Wezwanie to pozostało jednak bezskuteczne.

Zarządzeniem z dnia 15 października 2015 r., wydanym pod sygn. akt I Nc 1996/15, pod którą początkowo został zarejestrowany w/w pozew, pełnomocnik powódki został wezwany do przytoczenia okoliczności faktycznych, uzasadniających żądanie całej kwoty, dochodzonej pozwem z tytułu czynszu najmu, od pozwanej J. K., ze wskazaniem, że z uzasadnienia pozwu wynika, iż należność ta obejmuje okres od października 2008 r., podczas gdy z danych bazy PESEL i dołączonych dokumentów wynika, że pozwana urodziła się w dniu (...), a więc osiągnęła pełnoletniość dopiero w dniu 03.10.2011 r.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie powódka, poprzez swojego pełnomocnika, ograniczyła powództwo w stosunku do pozwanej J. K., cofając pozew, bez zrzeczenia się roszczenia, o kwotę 5.080,13 zł. Powódka wyjaśniła, że kwota, o którą ograniczyła powództwo, stanowi równowartość czynszu najmu za okres, w którym pozwana nie osiągnęła jeszcze pełnoletniości.

W związku z częściowym cofnięciem pozwu, Sąd Rejonowy w Żaganiu, postanowieniem z dnia 20 listopada 2015 r., umorzył postępowanie przeciwko pozwanej J. K. co do kwoty 5.080,13 zł. Postanowienie to uprawomocniło się dnia 19.12.2015 r.

W dniu 8 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Żaganiu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanym E. K., M. K. i J. K., aby solidarnie zapłacili powódce kwotę 15.029,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29.09.2015 r. do dnia zapłaty, a nadto wraz z kosztami postępowania oraz nakazał pozwanym E. K. i M. K., aby solidarnie zapłacili powódce kwotę 5.080,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29.09.2015 r. do dnia zapłaty, a nadto wraz z kosztami postępowania.

Pozwani E. K. i J. K. wnieśli sprzeciwy od w/w nakazu zapłaty. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia, a nadto wnieśli o oddalenie powództwa, przy czym pozwana wniosła o oddalenie tego powództwa jedynie względem jej osoby.

Pozwany E. K., uzasadniając sprzeciw, wskazał, że w mieszkaniu, za które należy jest czynsz dochodzony pozwem, nie zamieszkuje od miesiąca maja 2007 r. Wyjaśnił, iż mieszkanie to pozostawił do używania swojemu pełnoletniemu synowi – pozwanemu M. K., który to zobowiązał się do opłacania czynszu. Pozwany podniósł, że jego córka – pozwana J. K. faktycznie nie zamieszkiwała w „spornym” lokalu, gdyż w tym czasie zamieszkiwała w internacie w S., a następnie na stancjach w Z.. Wskazał, że faktycznie opłacał czynsz do października 2008 r., jednakże – z uwagi na trudną sytuację finansową – przestał go opłacać i płatność czynszu powierzył synowi, jako osobie faktycznie korzystającej z lokalu. Pozwany podniósł także, iż powódka, określając osoby zamieszkujące w lokalu, kierowała się wskazaniami oświadczenia, złożonego w 2011 r., które to nie było oświadczeniem aktualnym na moment złożenia pozwu. Podał, że od czasu złożenia tego oświadczenia do chwili zainicjowania sprawy, stan osobowy w lokalu ulegał zmianom – z lokalu tego przestawały korzystać osoby wymienione w treści oświadczenia, a – okresowo – korzystały z niego również inne osoby, np. Ł. K., czy też konkubina pozwanego M. K..

Pozwana J. K., uzasadniając sprzeciw, podała z kolei, że w lokalu, za korzystanie z którego powódka dochodzi zaległego czynszu, nie zamieszkiwała już od 2008 r. Jako osoba małoletnia, na mocy postanowienia Sądu, została bowiem umieszczona w rodzinie zastępczej, zaś od 2009 r. zamieszkiwała w internatach – w N. i H.. W roku 2013 zamieszkała w K., zaś od 2014 r. do chwili obecnej zamieszkuje w Z.. Podniosła, iż oświadczenie, złożone w 2011 r. przez pozwanego E. K., jako głównego najemcę, zawiera nieprawdę co do osób zamieszkujących w lokalu w N. 173/3.

Powódka, zobowiązana do ustosunkowania się do twierdzeń, zawartych w sprzeciwach pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, pismem z dnia 06.04.2016 r. (data prezentaty), cofnęła powództwo bez zrzeczenia się roszczenia w stosunku do pozwanej J. K., podtrzymując jednocześnie żądanie w całości wobec pozwanych E. K. i M. K..

W uzasadnieniu w/w pisma powódka zauważyła, że dochodzoną pozwem należność udowodniła w należyty sposób. Podniosła, że pozwany E. K. sam, w oświadczeniu głównego najemcy z dnia 10.05.2011 r., wskazał, iż zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, choć w treści sprzeciwu twierdził, że nie zamieszkuje tam od maja 2007 r. W tej sytuacji oceniła, że twierdzenia pozwanego, podniesione w sprzeciwie, powstały jedynie dla potrzeb niniejszego postępowania. Zauważyła, że nawet, gdyby przyjąć, iż pozwany nie zamieszkuje w lokalu, to nie miałyby to żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Pozwany jest bowiem najemcą tego lokalu, a tym samym stroną umowy najmu, zobowiązaną do opłacania czynszu. Odnosząc się z kolei do zarzutu przedawnienia, dochodzonego pozwem roszczenia, powódka podała, że w sprawie zastosowanie znajdzie 10 – letni termin przedawnienia, gdyż dochodzone pozwem roszczenie nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez powódkę. Głównym przedmiotem działalności gospodarczej powódki są usługi w zakresie transportu osób i rzeczy, a zatem roszczenie o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych nie jest związane z prowadzeniem tej działalności.

Pismem, datowanym na dzień 13.04.2016 r. (k. 80-81), powódka ponownie cofnęła pozew bez zrzeczenia się roszczenia, w części, tj. co do kwoty 7.727,38 zł, stanowiącej równowartość czynszu najmu i skapitalizowanych odsetek za okres od października 2008 r. do września 2012 r. Jednocześnie podtrzymała żądanie w pozostałym zakresie, domagając się solidarnego zasądzenia od pozwanych E. K. i M. K. kwoty 12,382,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany E. K., w piśmie z dnia 20.04.2016 r. (k. 82), podniósł, że powódka, pomimo tego, iż brak było płatności czynszu najmu w długim okresie, nie wypowiedziała umowy najmu. Wyjaśnił, że oświadczenie, na które powołuje się powódka, zawierało na wskazanie osób zameldowanych w lokalu, a nie w nim faktycznie zamieszkujących. Bez określenia wszystkich osób zameldowanych brak było bowiem możliwości, aby uzyskać dotację do mieszkania – metraż mieszkania, w przeliczeniu na osoby w nim zamieszkujące, był zbyt duży.

W trakcie posiedzenia w dniu 21 kwietnia 2016 r. pozwany, słuchany informacyjnie, przyznał, że faktycznie, w ramach umowy najmu zawartej z powódką, zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu. Wskazał, że nie kwestionuje żądania powódki w okresie poprzedzającym 3 lata wstecz od dnia wniesienia pozwu i w tym też zakresie nie podnosi zarzutu przedawnienia roszczenia. Przyznał, że jest zobowiązany do zapłaty czynszu w kwocie pozostałej po odliczeniu kwoty, o którą ograniczono powództwo. Nadto wniósł o rozłożenie należności, dochodzonej pozwem, na raty.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódkę (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. i pozwanego E. K. łączy umowa o numerze (...), zawarta w dniu 10 maja 1994 r., której przedmiotem jest najem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w N., w domu o numerze 173, a wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego powódki. W ramach tej umowy pozwany zobowiązał się do opłacania, comiesięcznie, czynszu najmu, natomiast powódka do udostępnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:**

- kopia oświadczenia głównego najemcy k. 22 akt.

W dniu 10 maja 2011 r. pozwany złożył oświadczenie głównego najemcy, w którym wskazał m. in. na skład osobowy w lokalu mieszkalnym, oddanym mu do używania przez powódkę w ramach umowy najmu. Pozwany podał, iż w lokalu tym zameldowani są, oprócz głównego najemcy – pozwanego, również jego dzieci – pozwani M. K. i J. K., a nadto również Ł. K..

Pomimo zameldowania na pobyt stały pod adresem N. 173/3, pozwana J. K. nie zamieszkiwała w tym lokalu. W 2008 r. została umieszczona w rodzinie zastępczej, zaś – w okresie nauki – zamieszkiwała w internatach poza N.. Również w chwili obecnej nie zamieszkuje ona w lokalu mieszkalnym, udostępnionym pozwanemu E. K., przez powódkę.

Dowód:

- kopia oświadczenia głównego najemcy k. 22 akt,
- zaświadczenie nr (...) k. 64 akt.

Pozwany E. K., do października 2008 r., wywiązywał się z ciążącego na nim zobowiązania opłacania czynszu najmu w/w lokalu mieszkalnego. W październiku 2008 r., z uwagi na trudną sytuację finansową, zaprzestał jednak opłacania należności, związanych z umową najmu zawartą z powódką. Lokal mieszkalny, udostępniony przez powódkę, przekazał do używania swojemu synowi – pozwanemu M. K., którego zobowiązał do opłacania czynszu najmu. Pomimo tego uzgodnienia pozwany M. K. nie regulował należności z tytułu czynszu.

Łączna zaległość z tytułu należności, związanych z umową najmu, zawartą pomiędzy powódką a pozwanym E. K., za okres od października 2008 r. do lipca 2015 r. wynosi 20.109,86 zł, w tym 15.254,54 zł z tytułu należności głównej i 4.855,32 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek. Zaległość ta, za okres od września 2012 r. do lipca 2015 r., wynosi 12.382,48 zł, w tym 8.960,75 zł z tytułu należności głównej i 3.421,73 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek.

Dowód:

- wykaz sald k. 23-24 akt.

Pismami, datowanymi na dzień 27 sierpnia 2015 r., a skierowanymi na adres N. 173/3, powódka wezwała pozwanych E. K., M. K. i J. K. do zapłaty kwoty zaległości za okres od października 2008 r. do lipca 2015 r., wskazując, że brak wpłaty tej kwoty w terminie do dnia 3 września 2015 r., spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową. Pomimo wezwań, zaległość nie została jednak uregulowana.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:**

- wezwania do zapłaty k. 25-27 akt,
- kopia książki nadawczej k. 28-29 akt.

Powyższe ustalenia Sąd poczynił w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Znaczną moc dowodową miały dla Sądu w tym zakresie przedłożone przez strony dokumenty. Zarówno ich autentyczność, jak i prawdziwość zawartych w nich treści nie została skutecznie zakwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw, aby dokumenty te kwestionować z urzędu. Dowody te pozwoliły przede wszystkim na określenie osób zobowiązanych do zapłaty należności, związanych z umową najmu lokalu mieszkalnego, położonego w N. 173/3, a wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego powódki, jak i na określenie kwoty, jakiej może domagać się skutecznie powódka z tytułu tej umowy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo powódki (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W., po licznych modyfikacjach tak podmiotowych, jak i przedmiotowych, dokonanych w toku postępowania przez powódkę, zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała w zasadzie ta okoliczność, że powódkę i pozwanego E. K. łączy umowa najmu, której przedmiotem jest lokal mieszkalny o numerze (...), położony w N., w budynku numer (...). Na końcowym etapie przedmiotowego postępowania pozwany E. K. przyznał również, że w ramach tej umowy zobowiązał się do comiesięcznej płatności czynszu najmu. Przyznał także, iż ze swojego zobowiązania nie wywiązywał się faktycznie od października 2008 r., wskazując, że popadł wówczas w problemy finansowe, zaś – w późniejszym okresie – lokal przekazał nieformalnie na rzecz swojego syna – pozwanego M. K., który to zobowiązał się do regulowania czynszu. Sporną, a tym samym wymagającą rozstrzygnięcia, była natomiast ta okoliczność, czy owa nieformalna umowa,

jaka łączyła wymienionych pozwanych oraz ewentualne niezamieszkiwanie pozwanego E. K. w w/w lokalu, powinno wpływać na odpowiedzialność tego pozwanego za zapłatę czynszu najmu.

Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju (art. 659 § 2 kc). Przepis art. 659 § 1 i 2 kc stosuje się przy tym również do najmu lokalu, a to na zasadzie odesłania, zawartego w art. 680 kc.

Umowa najmu, obok umowy dzierżawy, użyczenia i leasingu, zaliczana jest do umów, których przedmiotem jest korzystanie z rzeczy lub praw (zob. J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 17–22; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 1174–1176; M. Potiuk, Umowa najmu, Mon. Praw. 2001, nr 13, s. 705–710). Treścią umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, **a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu** (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 259; wyrok NSA z dnia 26 czerwca 2002 r. III SA 3354/00, niepubl.).

Oddanie rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, **w zamian za umówiony czynsz**, to essentialia negotii umowy najmu (tak H. Ciepla (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 659 k.c.; P. Radomski, Umowy najmu i dzierżawy w kontekście problemu pobierania pożytków, Pr. Sp. 2000, nr 7–8, s. 65–70). Do zawarcia umowy najmu nie dochodzi zatem w wypadku, gdy nie określono w niej czynszu (por. orzeczenie SN z dnia 5 września 1946 r., C III 217/46, OSN 1947, nr 1, poz. 25). Najem jest umową konsensualną, która dochodzi do skutku w wypadku złożenia przez obie strony oświadczeń woli. Stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny (zob. uwagi do art. 487). Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, **polegające na płaceniu umówionego czynszu**. W związku z tym najem jest umową odpłatną (zob. H. Ciepla (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, s. 390 i n.; W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 475; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1069). Stronami umowy najmu są natomiast wynajmujący i najemca.

Z powyższych rozważań teoretycznych jednoznacznie zatem wynika, że skoro pozwany E. K. zawarł z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego, co (zgodnie z treścią oświadczenia z dnia 10.05.2011 r.), miało miejsce w dniu 10.05.1994 r., to po jego stronie powstało zobowiązanie do opłacania czynszu najmu i to w wysokości wprost określonej w umowie. Podstawowym wszakże obowiązkiem pozwanego, jako najemcy, była właśnie zapłata na rzecz wynajmującego – powódki, czynszu określonego w umowie. Tego zresztą obowiązku pozwany – ostatecznie – nie kwestionował.

Nie ulega oczywiście kwestii, że w trakcie trwania stosunku najmu, który ma charakter trwały (ciągły), mogą następować określone przekształcenia podmiotowe. I tak – osoba wynajmującego może zmienić się w wypadku zbycia przez niego przedmiotu najmu. Podkreślić jednak należy, że sam najemca nie ma możliwości przeniesienia na inną osobę swoich uprawnień wynikających z umowy najmu. Może jedynie oddać rzecz w podnajem lub w bezpłatne używanie na warunkach określonych w art. 668 i 688² kc (tak G. Koziół, Komentarz do art. 659 Kodeksu cywilnego, Komentarz Lex 2014). Jedynie na skutek śmierci najemcy w jego prawa wstępują z mocy prawa osoby wymienione w art. 691 kc i to po spełnieniu określonych tam przesłanek. Nawet zatem przyjęcie, że pozwany E. K. rzeczywiście przekazał przedmiot najmu na rzecz swojego syna – pozwanego M. K., który to zobowiązał się do regulowania czynszu najmu związanego z lokalem w N. 173/3, nie mogło wpłynąć na rozstrzygnięcie sprawy. Wewnętrzny stosunek, jaki powstał pomiędzy pozwanymi, nie miał bowiem znaczenia dla podstawowego zobowiązania pozwanego E. K. w ramach umowy, łączącej tego pozwanego z powódką, a mianowicie zobowiązania do terminowego uiszczania czynszu, na co zresztą słusznie wskazywała powódka w toku niniejszego postępowania.

Faktem również jest, że pozwany E. K. twierdził, iż od maja 2007 r., nie zamieszkuje w lokalu mieszkalnym, za korzystanie z którego powódka dochodzi czynszu najmu. Również jednak i ten fakt pozostawał bez znaczenia w kontekście odpowiedzialności pozwanego za zapłatę rzeczoności czynszu. Abstrahując nawet od tego, czy owo wskazanie pozwanego należy uznać za wiarygodne, jeżeli zważyć, że jeszcze w 2011 r. sam pozwany

podpisał oświadczenie, w którym wskazał na zajmowanie również przez niego przedmiotowego lokalu i że wszelką korespondencję z Sądu pozwany odbierał właśnie pod adresem N. 173/3, należało stwierdzić, iż samo niezamieszkiwanie w lokalu nie zwalnia z obowiązku zapłaty czynszu. Jak już bowiem powyżej zauważono umowa najmu, w tym również umowa najmu lokalu mieszkalnego, jest co do zasady umową odpłatną, w wyniku której po stronie najemcy powstaje obowiązek zapłaty czynszu. O. obowiązek jest podstawowym elementem zobowiązania najemcy. Skoro zatem pozwany E. K. sam przyznał, że jest najemcą lokalu powódki, to bez wątplenia należało przyjąć, iż to właśnie on jest zobowiązany do zapłaty czynszu, niezależnie od tego, czy faktycznie korzysta z lokalu, udostępnionego mu w ramach umowy przez powódkę.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawała wreszcie i ta, podnoszona przez pozwanego, okoliczność, że powódka – pomimo nie wywiązywania się przez pozwanego, w tak długim okresie, z obowiązku zapłaty czynszu najmu, nie wypowiedziała umowy najmu. Złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, na skutek zwłoki z zapłatą czynszu jest bowiem uprawnieniem, a nie obowiązkiem wynajmującego (por. art. 672 kc i art. 687 kc). Sam natomiast pozwany E. K., jeżeli nie miał zamiaru dalszego, faktycznego korzystania z przedmiotu najmu, nie posiadał środków finansowych na zapłatę czynszu, miał możliwość wypowiedzenia umowy zawartej z powódką, z zachowaniem – co oczywiste – okresu wypowiedzenia. Z tej jednak możliwości pozwany nie skorzystał. Nie zainteresował się również, pomimo tego, iż jest przecież najemcą lokalu, a więc osobą zobowiązaną do zapłaty czynszu, czy czynsz ten jest rzeczywiście opłacany (jeżeli faktycznie umówił się ze swoim synem, iż to ten syn będzie opłacać czynsz). Przerzucanie w tej sytuacji odpowiedzialności za powstanie zaległości w zapłacie czynszu na powódkę, było niezasadne i sprzeczne z obowiązującymi, w zakresie umowy najmu, regulacjami prawnymi. Marginalnie jedynie zauważyć można, że pozwany E. K. odniósł nawet pewnego rodzaju korzyść z zaniechania terminowego dochodzenia przez powódkę czynszu i nie wypowiedzenia przez nią umowy najmu, pomimo zalegania przez pozwanego z zapłatą w tak długim okresie. Roszczenie powódki, za okres od października 2008 r. do września 2012 r., uległo wszakże przedawnieniu, co (najprawdopodobniej) skutkowało częściowym cofnięciem pozwu przez pozwaną (por. k. 80).

Mając zatem powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku, zasądzając od pozwanego E. K. na rzecz powódki (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. kwotę 12.382,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29.09.2015 r. do dnia zapłaty. Zasądzona należność została określona na podstawie przedłożonego przez powódkę dowodu z dokumentu w postaci wykazu sald (k. 23-24), jako różnica między wartością należności z tytułu zaległego czynszu i skapitalizowanych odsetek za okres od października 2010 r. do lipca 2015 r., a wartością należności za okres od października 2008 r. do września 2012 r. Zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia, dochodzonego pozewm roszczenia okazał się bowiem uzasadniony w części, tj. co do należności właśnie za okres od października 2008 r. do września 2012 r. Wobec cofnięcia pozwu w zakresie należności za okres objęty przedawnieniem, dla porządku jedynie wskazać można, iż zastosowanie w sprawie – wbrew stanowisku powódki, zaprezentowanemu w piśmie z dnia 06.04.2016 r. (data prezentaty) – miał trzyletni, nie zaś dziesięcioletni, termin przedawnienia. Pomijając bowiem nawet ten fakt, czy dochodzone roszczenie jest związane z działalnością gospodarczą, prowadzoną przez powódkę, przyjąć należało, że roszczenie to dotyczyło świadczenia okresowego. Jednym bowiem z rodzajów świadczenia okresowego jest właśnie świadczenie z tytułu czynszu najmu (por. np. wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 31 grudnia 2013 r., III Ca 856/13). Dla roszczeń o świadczenia okresowe, przepis art. 118 kc, przewiduje natomiast właśnie trzyletni termin przedawnienia. Wobec sprecyzowania przez pozwanego, iż zgłoszony przez niego zarzut przedawnienia dotyczy jedynie należności za okres 3 lat wstecz przed dniem wniesienia pozwu, jedynie na marginesie można zauważyć, że roszczenie o zapłatę czynszu, za okres od września 2012 r. do lipca 2015 r., nie uległo przedawnieniu, skoro pozew w sprawie został wniesiony w dniu 29.09.2015 r.

Jednocześnie Sąd zasądził należność, jak w punkcie I wyroku, z zastrzeżeniem solidarnej odpowiedzialności pozwanego E. K. z pozwanym M. K., wynikającej z punktu I i II nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanego w dniu 8 lutego 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 1996/15, przez Sąd Rejonowy w Żaganiu. Należy bowiem zauważyć, że przywołany nakaz zapłaty, wobec nie złożenia, przez pozwanego M. K., sprzeciwu, uzyskał przymiot prawomocności wobec tego pozwanego w dniu 16.03.2016 r. Prawomocność nakazu zapłaty wobec tego pozwanego została stwierdzona zarządzeniem z dnia 7 kwietnia 2016 r. Nie ulega kwestii, że zobowiązanie pozwanych

było zobowiązaniem solidarnym. Zgodnie wszakże z art. 369 kc zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Przepisem, który statuuje solidarną odpowiedzialność pozwanych jest art. 688¹ § 1 kc, zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Nie ulega zatem kwestii, że odpowiedzialność pozwanych, również w zakresie kwoty, która została zasądzona od pozwanego E. K. w punkcie I wyroku, jest odpowiedzialnością solidarną, zaś – na skutek uprawomocnienia się nakazu zapłaty wobec pozwanego M. K. – odpowiedzialność solidarna wynika z punktu I i II rzeczowego nakazu zapłaty.

Sąd nie uwzględnił przy tym żądania pozwanego E. K., zgłoszonego na posiedzeniu Sądu, przeznaczonym na rozprawę, aby płatność zasądzonych na rzecz powódki świadczenia pieniężnego rozłożyć na raty. Ustanowiona w art. 320 kpc norma ma bowiem charakter wyjątkowy, gdyż może być zastosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Ochrona, jaką zapewnia pozwanemu dłużnikowi art. 320 kpc nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu podmiotu inicjującego proces. Uwzględniając właśnie ten interes Sąd doszedł do przekonania, że zastosowanie regulacji art. 320 kpc, w realiach niniejszej sprawy, jest wykluczone. Należy wszakże zauważyć, iż pozwany nie wywiązywał się z ciążącego na nim zobowiązania w znacznym okresie czasu. W okresie od 2008 r. do chwili zainicjowania sprawy nie interesował się w zasadzie tym, czy czynsz najmu jest opłacany pomimo tego, że to właśnie pozwany, nie zaś jakiegokolwiek inne osoby, był zobowiązany do opłacania tego czynszu w ramach przyjętego na siebie zobowiązania umownego. Sąd nie stwierdził zatem po stronie pozwanego żadnych, szczególnych okoliczności, które predestynowałyby do rozłożenia świadczenia na raty. Jedyną bowiem, podnoszoną przez pozwanego okolicznością, uzasadniającą wniosek w trybie art. 320 kpc, była ta okoliczność, iż pozwany osiąga niskie dochody. Jak jednak wskazuje się w orzecznictwie (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., II CSK 409/14), a co Sąd orzekający w sprawie w pełni podziela, trudna sytuacja materialna nie jest jedyną przesłanką, jaką należy uwzględniać decydując w przedmiocie wniosku o raty. Rozłożenie świadczenia na raty ma przy tym umożliwiać dłużnikowi wywiązanie się z ciążącego na nim zobowiązania bez konieczności wszczynania egzekucji przez wierzyciela. Rozłożenie na raty, w realiach niniejszej sprawy, nie doprowadziłoby natomiast – wedle stanowiska Sądu – do uwolnienia pozwanego spod ewentualnej egzekucji. Należy wszakże zauważyć, że pozwany zadeklarował chęć spłaty w ratach, wynoszących maksymalnie 100 zł miesięcznie. W efekcie uwzględnienia takiego wniosku należność musiałaby zostać zatem rozłożona w czasie na okres przekraczający 10 lat, co, w kontekście konieczności uwzględnienia interesu wierzyciela, było wykluczone. Faktycznie zatem nawet uwzględnienie wniosku o raty nie prowadziłoby do dobrowolnego uiszczenia przez pozwanego należności, zasądzonej w punkcie I wyroku, na rzecz powódki bez konieczności przymusowego egzekwowania tej należności.

Podstawę rozstrzygnięć, zawartych w punktach II i III wyroku, stanowił art. 355 § 1 kpc, zgodnie z którym sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania m. in. wówczas, gdy powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew.

Powódka, pismem, które wpłynęło do Sądu w dniu 6 kwietnia 2016 r. (k. 68-70), cofnęła pozew w stosunku do pozwanej J. K. w całości, natomiast pismem, które wpłynęło w dniu 15 kwietnia 2016 r. (k. 80-81), cofnęła pozew częściowo w stosunku do pozwanego E. K., ograniczając powództwo o kwotę 7.727,38 zł.

Zgodnie z art. 203 § 1 kpc pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Na żądanie pozwanego powód zwraca mu koszty, jeżeli sąd już przedtem nie orzekł prawomocnie o obowiązku ich uiszczenia przez pozwanego (art. 203 § 2 kpc). W razie cofnięcia pozwu poza rozprawą przewodniczący odwołuje wyznaczoną rozprawę i o cofnięciu zawiadamia pozwanego, który może w terminie dwutygodniowym złożyć sądowi wniosek o przyznanie kosztów. Gdy skuteczność cofnięcia pozwu zależy od zgody pozwanego, niezłożenie przez niego oświadczenia w tym przedmiocie w powyższym terminie uważa się za wyrażenie zgody (art. 203 § 3 kpc). Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 kpc).

Ponieważ cofnięcie pozwu, w obu przypadkach, nastąpiło przed rozprawą, zgoda strony pozwanej na to cofnięcie nie była wymagana. Brak jest również podstaw, aby kwestionować skuteczność cofnięcia pozwu w oparciu o okoliczności, o których mowa w art. 203 § 4 kpc. Z uwagi zatem na skuteczne cofnięcia pozwu Sąd, na podstawie art. 355 § 1 kpc, umorzył postępowanie co do kwoty 7.727,38 zł, o czym orzekł w punkcie II wyroku oraz w stosunku do pozwanej J. K., o czym orzekł w punkcie III wyroku.

Podstawę rozstrzygnięcia, zawartego w punkcie IV wyroku, stanowiły art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, art. 105 § 2 kpc, art. 100 kpc oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804). W tym zakresie Sąd uwzględnił poniesioną przez powódkę opłatę sądową od pozwu w kwocie 300 zł, 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwotę 2.400 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika. Powódka była bowiem w sprawie reprezentowana przez pełnomocnika, będącego radcą prawnym, którego wynagrodzenie – zważywszy na wartość przedmiotu sporu – powinno być określone właśnie na kwotę 2.400 zł. Jednocześnie Sąd ustalił, że powódka jest stroną wygrywającą w przedmiotowym postępowaniu w części, stanowiącej 61,574%. W zakresie kwoty 7.727,38 zł pozew został wszakże cofnięty. W wypadku cofnięcia pozwu obowiązek zwrotu kosztów procesu obciąża natomiast powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. Dopuszczalne jest co prawda odstępstwo od tej zasady w sytuacji, gdy powód wykaże, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda. W rozumieniu przepisów o kosztach procesu (art. 98 kpc) pozwanego należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., IV CZ 8/13). Powódka, cofając pozew w części, nie wykazała żadnych okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od ogólnej zasady, obciążenia powoda cofającego pozew, kosztami procesu. W szczególności cofnięcie pozwu nie było związane z częściowym zaspokojeniem należności w toku procesu. Stąd też Sąd uznał, że koszty te są należne jedynie przy uwzględnieniu kwoty zasądzonej na rzecz powódki, tj. 12.382,48 zł. Rozliczając zatem proporcję, w jakiej powódka wygrała niniejsze postępowanie, Sąd, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.672,96 zł (2.717 zł – poniesione koszty procesu x 61,574% wygranej), w tym kwotę 1.477,78 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (2.400 zł x 61,574% wygranej). Jednocześnie Sąd zastrzegł solidarną odpowiedzialność pozwanego E. K. z pozwanym M. K., wynikającą z punktu I i II nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanego w dniu 8 lutego 2016 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 1996/15, przez Sąd Rejonowy w Żaganiu. Wymienieni pozwani są współuczestnikami sporu, którzy odpowiadają solidarnie co do istoty sprawy, stąd też Sąd był zobligowany do włożenia na pozwanych solidarnego obowiązku zwrotu kosztów, o czym stanowi art. 105 § 2 kpc. Uwzględniając fakt uprawomocnienia się nakazu zapłaty w stosunku do jego z pozwanych, Sąd poczynił zastrzeżenie o solidarnej odpowiedzialności także w zakresie kosztów procesu.