

Sygn. akt III Ca 511/19 (III Ca 512/19)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Protokolant Martyna Springer

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2021 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Z. (1)

przeciwko W. C. (1), B. K. (1) (K.), M. R. (1), K. K. (2) i B. P. (P.)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanej M. R. (2)

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 5 grudnia 2018 r., sygn. akt II C 762/18

1. ***z apelacji powoda zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 4, w ten sposób, że nie obciąża powoda kosztami procesu w zakresie zgłoszonego przez pozwaną B. K. (1) żądania ich zasądzenia od powoda;***
2. ***oddala apelację powoda w pozostałej części;***
3. ***z apelacji pozwanej M. R. (1) zmienia zaskarżony wyrok:***
 - a) ***w punktach 1 i 2 w ten sposób, że oddala powództwo skierowane przeciwko pozwanej M. R. (1),***
 - b) ***w punkcie 5 w części zasądzającej od pozwanej M. R. (1) na rzecz powoda koszty procesu, w ten sposób, że nie obciąża powoda w tej części kosztami procesu;***
4. ***nie obciąża powoda kosztami postępowania odwoławczego.***

SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 511/19

UZASADNIENIE

Powód J. Z. (1) zażądał zasądzenia od pozwanych K. K. (2), B. K. (1) (poprzednio O.), M. R. (1), W. C. (2) oraz B. P. solidarnie na jego rzecz kwoty 8 160,16 zł z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP liczonymi od kwot: 1 328,95 zł od dnia 4 11 2014 r. do dnia zapłaty; 1 417,60 zł od dnia 4 12 2014 r. do dnia zapłaty; 2 548,18 zł od dnia 4 01 2015 r. do dnia zapłaty; 1 853,37 zł od dnia 4 02 2015 r. do dnia zapłaty;

463,23 zł od dnia 4 03 2015 r. do dnia zapłaty; 548,83 zł od dnia 11 03 2015 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powództwa twierdził, że pozwani nie wywiązali się z obowiązków wynikających z rozwiązanej umowy najmu okazjonalnego mieszkania, a na roszczenie składają się należności z tytułu nieuiszczonego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Twierdził, że dokonał rozliczeń z tytułu zatrzymanej kaucji gwarancyjnej, a żądanie w zakresie odsetek wynika z okresów wypowiedzenia umowy w stosunku do poszczególnych pozwanych. Nadto wskazał, że niezamieszkiwanie przez część pozwanych w najmowanym lokalu w okresie dochodzonym pozwem nie ma znaczenia dla obowiązku uiszczenia opłat wynikających z umowy najmu.

Sąd Rejonowy w Gliwicach dnia 30 10 2017r. sporządził nakaz zapłaty

w którym polecił pozwanym zapłacić powodowi dochodzone należności oraz orzekł

o kosztach procesu.

Pozwane B. K. (1) i **M. R. (1)** oraz **W. C. (1)** wnieśli sprzeciwy od nakazu zapłaty, w których wnosili o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na ich rzecz od powoda zwrotu kosztów od procesu.

Pozwana B. K. (1) zarzuciła brak legitymacji biernej z uwagi na zakończenie we wrześniu 2013r. łączącego strony stosunku prawnego umowy najmu, kwestionując powództwo co do zasady, jak i wysokości. Podnosiła między innymi,

że we wrześniu 2013r. odbyła z powodem rozmowę na temat zakończenia najmowania lokalu w G. z końcem tego miesiąca, na co powód wyraził zgodę oraz, że od października 2013r. nie mieszkała w lokalu będącym przedmiotem najmu i pisemnie wypowiedzenie umowy najmu z 31 10 2014r. nie rodziło skutków prawnych. Ponadto zarzuciła, że na fakturach nie wyszczególniono składników oraz kwot mających umocowanie w umowie najmu oraz, że powód nie rozliczył kwoty zatrzymanej tytułem kaucji gwarancyjnej.

Pozwana M. R. (1) zarzuciła, że wywiązała się z ciążącego na niej obowiązku zapłaty powodowi czynszu za wynajmowany lokal, gdyż że w trakcie trwania umowy uiszczała 1/5 tej należności, przelewając ją na rzecz K. K. (2), który przekazywał pieniądze powodowi. Podnosiła, także że po wytoczeniu powództwa wpłaciła na rzecz powoda kwotę 3 000 zł zmniejszającą wysokość zobowiązania

oraz że powód bezzasadnie potrącił kaucję albowiem lokal w chwili sporządzenia protokołu nie wymagał remontu, nosząc ślady zwykłego użytkowania.

Pozwany W. C. (1) zarzucił powód nie wykazał dochodzonych roszczeń oraz że doszło do ich częściowego zaspokojenie oraz zakwestionował ich wymagalność. Podnosił, między innymi, że powód nie poinformował go o szkodach powstałych w mieszkaniu, wskazując, że od nie zamieszkiwał w lokalu będącym przedmiotem najmu w okresie objętym powództwem, a wypowiedzenie umowy najmu złożył w październiku 2014r. z uwagi na wcześniejsze uzgodnienia z pozostałymi wynajmującymi. Nadto zarzucił, że powód nie rozliczył kaucji gwarancyjnej i nie podał w jaki sposób została ona przez niego wykorzystana.

Sąd Rejonowy w Gliwicach w wyroku z dnia 5 12 2018r. zasądził solidarnie od pozwanych M. R. (1) i W. C. (1) na rzecz powoda kwotę 5 326,41 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości zmiennej czterokrotności stopy lombardowej NBP w skali roku, z tym że maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonymi od dnia 5 12 2017 r. do dnia zapłaty, przy czym ich odpowiedzialność w tej kwocie wraz z odsetkami jest solidarna z K. K. (2) i B. P., co do których orzeczono nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym uproszczonym z dnia 30 10 2017 r., sygn. akt II Nc 6949/17 (pkt 1 wyroku); zasądził od pozwanej M. R. (1) na rzecz powoda kwotę 156,77 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości zmiennej czterokrotności stopy lombardowej NBP w skali roku, z tym że maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonymi od dnia 5 12 2017 r. do dnia zapłaty, przy czym jej odpowiedzialność w tej kwocie wraz z odsetkami jest

solidarna z K. K. (2) i B. P., co do których orzeczono nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym uproszczonym z dnia 30 10 2017 r., sygn. akt II Nc 6949/17 (pkt 2 wyroku); w pozostałej części powództwo oddalił (pkt 3 wyroku); zasądził od powoda na rzecz pozwanej B. K. (1) kwotę 1 817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 4 wyroku) oraz zasądził solidarnie od pozwanych M. R. (1) i W. C. (1) na rzecz powoda kwotę 1 397,22 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, przy czym ich odpowiedzialność w tej kwocie jest solidarna z K. K. (2) i B. P., co do których orzeczono nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym uproszczonym z dnia 30 10 2017 r., sygn. akt II Nc 6949/17 (pkt 5 wyroku).

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia jako źródło dochodzonych roszczeń wskazał regulację art. 659 § 1 i 2 k.c., 370 k.c., 336 k.c., 77 k.c. i 74 k.c. Stwierdził, że strony łączyła umowa najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego zawarta na czas nieokreślony. Najemcy zobowiązali się utrzymywać mieszkanie w należyłym stanie, a po zakończeniu najmu zwrócić mieszkanie w stanie nie pogorszonym.

Po zakończeniu najmu wszelkie prace podnoszące walory estetyczne lub użytkowe mieszkania wykonane przez najemców miały pozostać własnością wynajmującego bez jakiegokolwiek odszkodowania. Najemcy zobowiązali się płacić wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 1 500 zł, z góry do 3-go każdego miesiąca na rachunek bankowy wynajmującego lub wyjątkowo do rąk wynajmującego za pokwitowaniem. Oprócz czynszu najmu najemcy zobowiązali się ponosić opłaty za media, użytkowe

i eksploatacyjne. W razie opóźnienia w zapłacie za czynsz oraz za media pozwani byli zobowiązani do zapłaty odsetek maksymalnych w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP. Ponadto, najemcy zobowiązali się wpłacić kaucję zwrotną w kwocie 1 550 zł tytułem zabezpieczenia należności czynszowych i innych na rzecz wynajmującego. Strony uzgodniły, że przysługuje im prawo wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony zastrzegły, że wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. O odsetkach orzekł w oparciu

o regulację art. 481 i 482 k.c., uwzględniając zmianę przepisów Kodeksu cywilnego, która nastąpiła z dniem 1 01 2016r. O kosztach wobec pozwanej B. K. (1) orzekł stosując regulację art. 98 k.p.c., a w stosunku do pozwanych M. R. (1)

i W. C. (1) w oparciu o regulację art. 100 k.p.c.

Powód J. Z. (2) wyrok w części oddalającej powództwo i zasądzającej koszty procesu oraz wniósł o jego zmianę poprzez zasądzenie solidarnie

od pozwanych M. R. (1), W. C. (1), B. K. (1) na rzecz powoda kwotę 8 160,16 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy lombardowej NBP od kwot: 1 328,95 zł od dnia 4 11 2014 do dnia zapłaty, 1 417,60 zł od dnia 4 12 2014 r. do dnia zapłaty, 2 548,18 zł od dnia 4 01 2015 r. do dnia zapłaty,

1 853,37 zł od dnia 4 02 2015 r. do dnia zapłaty, 463,23 zł od dnia 4 03 2015 r. do dnia zapłaty, 548,83 zł od dnia 11 03 2015 r. do dnia zapłaty, przy czym ich odpowiedzialność w tej kwocie wraz z odsetkami jest solidarna z K. K. (3) czykiem i B. P., co do których orzeczono nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym uproszczonym z dnia 30 10 2017 r., sygn. akt II Nc 6949/17. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz jego „wszystkich kosztów postępowania, z uwzględnieniem zwrotu kosztów zastępstwa przez adwokata według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem Rejonowym oraz w postępowaniu apelacyjnym”. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zarzucił, że przy ferowaniu wyroku naruszono regulację art. 233 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, skutkującą błędnym przyjęciem, że do rozwiązania umowy najmu pomiędzy powodem a pozwaną B. K. (1) doszło na mocy porozumienia stron; termin wymagalności roszczenia pozwanego W. C. (1) był zależny od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty z 27 05 2015 r., podczas gdy termin wymagalności roszczenia wynikał z umowy; powód zobowiązany był do zwrotu na rzecz pozwanych kaucji zwrotnej i zaliczenie jej na poczet nieuregulowanych

należności czynszowych i opłat za media kaucji zwrotnej, podczas gdy kaucja została uprzednio przez powoda rozliczona oraz, że powód bezpodstawnie zawyżył opłatę za wodę, podczas gdy wysokość opłaty wynikała z umowy.

W przypadku uznania, że zarzut wadliwej oceny dowodów, skutkujący błędnym przyjęciem, że do rozwiązania umowy najmu pomiędzy powodem a pozwaną B. K. (1) doszło na mocy porozumienia stron za niezasadny zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie regulacji art. 98 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i obciążenie powoda kosztami zastępstwa procesowego w pełnej wysokości, podczas gdy koszty te winny być zasądzone proporcjonalnie do ilości osób występujących w sprawie po stronie pozwanej.

Pozwana M. R. (1) zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej wobec niej powództwo i wносиła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Ewentualnie „na wypadek uznania przez Sąd, że nie zachodzi podstawa do zmiany zaskarżonego wyroku” wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozstrzygnięcia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Zarzuciła, że przy ferowaniu wyroku naruszono regulację art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów i ustalenie, że doszło do ustnego rozwiązania umowy najmu z B. K. (1), a nie doszło to zmiany umowy w tej samej formie z M. R. (1).

Pozwana B. K. (1) wniosła o oddalenie apelacji powoda oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

Sąd Okręgowy w Gliwicach dnia 13 02 2020r. zarządził połączenie sprawy o sygn. akt III Ca 512/19 ze sprawą o sygn. akt III Ca 511/19 do łącznego ich rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował dochodzone roszczenia, przyjmując, że mają one źródło w łączącej strony umowie najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia w części dotyczą okoliczności bezspornych pomiędzy stronami, a w pozostałym zakresie mają podstawę w informacjach zawartych w przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku źródłach dowodowych.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, jest logiczna oraz mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów i Sąd odwoławczy podziela.

Skarżący w ramach zarzutów dotyczących podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, w istocie kwestionują dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną.

Z tej przyczyny zarzuty te tylko werbalnie odnoszą się do niej i jako takie nie mają wpływu na zawartą powyżej ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego tylko w części jest prawidłowa (dotycząca zawiązania przez strony stosunku najmu lokalu mieszkalnego i jego treści) i Sąd odwoławczy w tym zakresie ją podziela i przyjmuje za własną (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb. U.z 1935r. poz. 496).

Umknęło jednak jego uwadze, że w § 2 ust.1 umowy leżącej u podstaw dochodzonych roszczeń (zawartej przez strony w dniu 13 09 2012r.), przedmiot najmu został oddany pozwanym do wspólnego korzystania.

W następstwie tego po ich stronie powstał stosunek współnajmu okazjonalnego - wskazanego w umowie lokalu mieszkalnego - do którego z racji braku przepisów, które by normowały wspólność tego prawa (w szczególności ich braku w ustawie z dnia 23 04 1964r. – Kodeks Cywilny oraz w

ustawie z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) w tej kwestii należy stosować w drodze analogii zawarte w Kodeksie cywilnym przepisy o współwłasności, tj. art. 195 i nast. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 06 1967r. III CZP 45/67, OSNC 1968/1/3).

W ich świetle dokonane przez pozwaną B. K. (1) wypowiedzenie stosunku najmu, czy też jego rozwiązanie w drodze zawartego przez nią z powodem porozumienia oraz dokonana przez pozwaną M. R. (1) w drodze porozumienia z powodem zmiana wysokości ciążącego na niej z mocy umowy obowiązku uiszczania czynszu rzutowały w sposób istotny na obowiązki pozostałych wynajmujących.

Z tej przyczyny przy ocenie ich skuteczności znajduje zastosowania regulacja zawarta w art. 199 zd. 1 k.c., która uzależnia ich skuteczność od uzyskania przez pozwane od pozostałych wynajmujących uprzedniej zgody na ich dokonanie (Konwalicacja takiej czynności - przewidziana w art. 63 k.c. - nie znajdzie w tym przypadku zastosowania, gdyż zgoda współnajemcy nie jest tożsama z przewidzianą w tym przepisie zgodą osoby trzeciej).

W sprawie nie zostało wykazane żeby współnajemcy B. K. (2) i M. R. (1) wyrazili uprzednio zgodę na dokonanie przez nie wskazanych powyżej czynności.

Dlatego są one bezskuteczne (niezależnie od tego czy dochowano przewidzianej w umowie formy pisemnej) i co do zasady skarżącemu przysługują wobec nich dochodzone roszczenia.

Stanowiące ich przedmiot świadczenia nie zostały jednak przez pozwane spełnione w wykonaniu zawartych z powodem porozumień, który nie tylko taki stan rzeczy zaakceptował, ale wręcz uprzednio uzgodnił to z nimi (de facto zwolnił je od obowiązku ich świadczenia) oraz co należy podkreślić odpowiadało to zakresowi faktycznego korzystania przez nie z przedmiotu współnajmu.

W tej sytuacji dochodzenie ich obecnie przez powoda od pozwanych B. K. (1) oraz M. R. (1) jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 zd. 1 k.c. i jako takie z mocy regulacji zawartej w art. 5 zd. 2 k.c. nie korzysta z ochrony prawnej.

Czyni to skierowane przeciwko nim powództwa nieuzasadnionym i powinno być prowadzić do ich oddalenia.

W przypadku pozwanej M. R. (1) nie znalazło to prawidłowego odzwierciedlenia w zaskarżonym wyroku, co jej apelację czyni uzasadnioną i prowadziło do jej uwzględnienia i zmiany zaskarżonego wyroku w części zasądzającej od niej dochodzone świadczenia główne, przez oddalenie powództwa w oparciu o regulację art. 386 § 1 k.p.c..

Natomiast w przypadku pozwanej B. K. (1) ma prawidłowe odzwierciedlenie w tym wyroku, stąd też w tej części apelacja powoda jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.c. i jako taka z mocy zawartej w nim regulacji podlegała ona oddaleniu.

Podkreślić przy tym należy, że orzeczenia to nie mają wpływu na treść relacji prawnych łączący pozwane z pozostałymi wynajmującymi.

W zakresie objętym zaskarżeniem niniejsza sprawa miała wątpliwy, a powód w materiale sprawy mógł być subiektywnie przekonany o zasadności jego powództwa.

Dlatego w sprawie zachodzi uzasadniony wypadek o którym mowa w art. 102 k.p.c. uzasadniający nie obciążania go kosztami procesu za pierwszą instancję.

W zatem tej części jego apelacja była uzasadniona, co prowadziło do zmiany orzeczenia o kosztach procesu przy zastosowaniu regulacji art. 386 § 1 k.p.c.

Resumując z podanych względów orzeczono jak w sentencji przy zastosowaniu wskazanych powyżej regulacji prawnych.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy regulacji art. 102 k.p.c. nie obciążając powoda kosztami postępowania odwoławczego, z tym samym względów, które legły u podstaw zastosowania tej regulacji w odniesieniu do orzeczeń o kosztach procesu za pierwszą instancję.

SSO Leszek Dąbek