

Sygnatura akt I C 831/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

28 listopada 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Anna Kołatek

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 listopada 2018 r. w K.**

**sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.**

**przeciwko J. M.**

**o zapłatę**

I zasądza od pozwanego J. M. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 2.267,75 zł ( słownie złotych: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt siedem złotych 75/100 ) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12.11.2016 r. do dnia zapłaty z tym, że pozwany odpowiada solidarnie z M. M., której odpowiedzialność została określona nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 30.05.2018 r. w sprawie sygn. akt INc 653/18;

II zasądza od pozwanego J. M. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 700,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, z tym że co do kwoty 625,00 zł pozwany odpowiada solidarnie z M. M., której odpowiedzialność z tego tytułu została określona nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 30.05.2018 r. w sprawie sygn. akt INc 653/18.

Sygn. akt I C 831/18

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska K. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. M. i J. M. kwoty 2 267,75 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12.11.2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowanie, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K., zgodnie z którą oddała im do użytkowania w/w lokal. Zgodnie z treścią umowy pozwani byli zobowiązani do zapłaty czynszu do 10-ego dnia każdego miesiąca, jednakże zalegają z zapłatą czynszu z tytułu najmu na kwotę dochodzoną pozwem. Pismem z dnia 02.05.2016 r. i 18.02.2016 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty czynszu, czego pozwani nie uczynili.

W dniu 30.05.2018 r. Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny sprawie sygn. akt I Nc 653/18 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie.

Pozwany J. M. w sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc zarzut nieistnienia roszczenia względem niego, oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu. W uzasadnieniu przyznał, iż od 2002 r. mieszkał wraz z M. M. w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w K., a wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 08.10.2012 r. małżeństwo pozwanych zostało rozwiązane przez rozwód. Wskazał, iż w związku z powyższym wyprowadził się z zajmowanego lokalu, a dnia 03.12.2012 r. wymeldował się z niego. Pozwany podniósł, iż umowa najmu lokalu została zawarta pomiędzy stroną powodową i M. M., a on sam widnieje w umowie, jednakże nie złożył on pod nią podpisu, dlatego jej nie zawarł. Jego zdaniem nie spoczywał na nim obowiązek

wypowiedzenia przedmiotowej umowy, a wręcz nie był do tego uprawniony. J. M. wskazał, że w stosunku do niego nie może znaleźć zastosowania przepis art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż wyprowadził się na stałe z przedmiotowego lokalu już w 2012r., a więc brak jest podstaw jego odpowiedzialności za okres dochodzony przez stronę powodową.

#### **SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY**

Dnia 15.10.2002 r. M. M. zawarła ze Spółką Mieszkaniową Sp. z o.o. w K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego byli małżonkowie M. M. i J. M..

M. M. i J. M. z tytułu użytkowania lokalu zobowiązani byli do uiszczania wynajmującemu do 10-ego dnia każdego miesiąca opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu przy ul. (...) w K. w tym czynszu z tytułu najmu, kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. Na dzień podpisania umowy przedmiotowe opłaty względem pozwanych wynosiły miesięcznie 145,52 zł.

#### **Dowód:**

**- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 15.10.2002 r. (k. 13-15)**

**- pismo z dnia 09.10.2002 r. (k. 12)**

Pozwani zawarli związek małżeński w 1997 r. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 08.10.2012 r. sygn. akt I C 983/12 rozwiązane zostało małżeństwo J. M. z M. M. przez rozwód. Strony nie przeprowadziły podziału majątku wspólnego.

#### **Dowód:**

**- zeznania J. M. na rozprawie w dniu 28.11.2018 r. (k. 38)**

J. M. nie mieszka w lokalu przy ul. (...) w K. od końca 2012 r. Dnia 03.12.2012 r. pozwany wymeldował się z w/w adresu i zameldował się na pobyt stały pod adresem (...), gdzie jest zameldowany do chwili obecnej.

#### **Dowód:**

**- zeznania J. M. na rozprawie w dniu 28.11.2018 r. (k. 38)**

**- zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały z dnia 31.07.2018r. (k.30)**

**- poświadczenie o adresach i okresach wymeldowania (k. 31)**

Za okres od czerwca 2015 r. do października 2016 r. zaległości w opłatach z tytułu czynszu wyniosły kwotę 2 267,75 zł.

#### **Dowód:**

**- rozliczenie finansowe (k. 6)**

#### **SĄD ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE**

Zgodnie z art 680<sup>1</sup> § 1 k.c. małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa albo rozdzielnosc majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.

Stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. nawiązany został w trakcie trwania małżeństwa pozwanych, oznacza to, iż M. M. i J. M. stali się najemcami tego lokalu. W kontekście powołanego przepisu, bez

znaczenia jest fakt, iż umowa została podpisana wyłącznie przez M. M.. Fakt orzeczenia rozwodu nie miał znaczenia dla bytu prawa najmu lokalu, natomiast prawo to wobec ustania małżeństwa, a tym samym wspólności majątkowej, stało się składnikiem majątku byłych małżonków.

Podnoszony przez pozwanego zarzut, iż nie mieszka w przedmiotowym lokalu, wyprowadził się z niego, nie ma znaczenia dla istnienia stosunku najmu. Zgodnie z treścią przepisu art. 77 § 2 k.c. jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Dla skutecznego rozwiązania najmu niezbędne jest wypowiedzenie umowy w stosunku do wynajmującego, bądź też dokonanie podziału majątku dorobkowego i wskazania komu z byłych małżonków przysługuje lokal, a nadto poinformowanie o tym wynajmującego. Poza sporem pozostawała okoliczność, iż pozwany nie złożył oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w formie pisemnej. Zgromadzony w aktach materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że pozwany wypowiedział umowę najmu przez czynności dorozumiane. Z jego zeznań jednoznacznie wynikało, iż opuścił wspólne mieszkanie stron wskutek szeroko rozumianego konfliktu małżeńskiego. Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, by pozwany wyraził wobec wynajmującego wolę rozwiązania stosunku najmu spornego lokalu. Jak podkreśla się w orzecznictwie, niezamieszkiwanie w lokalu na skutek konfliktu małżeńskiego oraz nie ponoszenie w związku z tym kosztów jego utrzymania i nawet brak zameldowania w lokalu świadczy jedynie o czasowej rezygnacji z wykonywania prawa najmu, nie zaś o ujawnieniu woli wypowiedzenia stosunku najmu nawet w sposób dorozumiany (por. wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2000 r., III CKN (...)). Pogląd ten, mając na uwadze okoliczności sprawy, podziela Sąd orzekający w niniejszej sprawie. Wobec powyższego nie można przyjąć, iż stosunek najmu pomiędzy pozwanym J. M., a stroną powodową Gminą Miejską K. wygasł. Z tego względu prawo najmu spornego lokalu przysługuje nadal pozwanemu i jest on zobowiązany do opłacania należności związanych z jego utrzymaniem. Wskazać należy, że przedmiotowy lokal jako składnik majątku wspólnego J. M. i M. M. może być ewentualnie przedmiotem postępowania o podział majątku wspólnego.

Jeżeli chodzi o kwestie wysokości należności dochodzonej przez stronę powodową, to nie budziła ona wątpliwości, zwłaszcza iż pozwany w żaden sposób nie odniósł się do niej. Zgodnie z art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. W związku z tym należało przyjąć, iż J. M. przyznał, że kwota należności przysługująca stronie powodowej za okres od czerwca 2015 r. do października 2016 r. wynosi w sumie 2 267,75 zł.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c., który stanowi, że 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.

Mając na uwadze ustalone w sprawie okoliczności faktyczne oraz przywołane przepisy w punkcie I wyroku zasądzono od pozwanego J. M. na rzecz Gminy Miejskiej w K. kwotę 2 267,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 12.11.2016 r. do dnia zapłaty, z tym że pozwany odpowiada solidarnie z M. M., której odpowiedzialność została określona nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30.05.2018 r. w sprawie sygn. akt I Nc 653/18.

W punkcie II sentencji, w myśl przepisu art. 98 k.p.c., zasądzono od pozwanego J. M., jako strony w całości przegrywającej proces, na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej w K. kwotę 700,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym że co do kwoty 625,00 zł pozwany odpowiada solidarnie z M. M., której odpowiedzialność z tego tytułu została określona w/w nakazem zapłaty. Pozwany sam musi zapłacić kwotę 75,00 zł, gdyż jest to  $\frac{3}{4}$  opłaty, która miała być zwrócona po uprawomocnieniu się nakazu zapłaty, a przeprowadzona została co do niego rozprawa.