

Sygn. akt II Ca 749/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2015 roku.

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący: SSO Sławomir Krajewski

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2015 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko P. P., S. B. oraz A. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 16 lutego 2015 roku, sygn. akt II C 1574/14

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 749/15

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie P. P., S. B. oraz A. P. kwoty 4195,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 3643,06 zł od dnia 15 maja 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 552,78 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powódka wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwani na podstawie umowy najmu zajmowali lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. stanowiący własność powódki. Dochodzona pozwem kwota 3643,06 zł stanowi zaległy czynsz oraz inne zaległe opłaty związane z użytkowaniem lokalu w okresie trwania stosunku najmu, tj. od maja 2011 roku do października 2013 roku, natomiast kwotę 552,78 zł stanowią skapitalizowane na dzień 14 maja 2014 roku odsetki ustawowe.

W odpowiedzi na zobowiązanie Sądu pismem z dnia 23 grudnia 2014 r. strona powodowa wskazała, iż zadłużenie S. B. za okres od uzyskania pełnoletności (16 listopada 2012 roku) do października 2013 roku, według stanu na dzień 14 maja 2014 roku wynosi 3380,96 zł, odsetki skapitalizowane na dzień 14 maja 2014 roku wynoszą 394,77 zł, co łącznie daje kwotę 3775,73 zł.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew, nie stawili się na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę - nie zajmując stanowiska w sprawie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 16 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie: zasądził od pozwanych P. P. oraz A. P. – solidarnie – na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 4195,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od kwot: 3643,06 zł od dnia 15 maja 2014 roku do dnia zapłaty i 552,78 zł od dnia 4 września 2014 roku do dnia zapłaty (I.); zasądził od pozwanej S. B. na rzecz powódki kwotę 3775,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od kwot: 3380,96 zł od dnia 15 maja 2014 roku do dnia zapłaty i 394,77 zł od dnia 4 września 2014 roku do dnia zapłaty, solidarnie w powyższym zakresie z pozwanymi P. P. oraz A. P., od których ww. należność została zasądzona w punkcie I wyroku (II.); oddalił powództwo w pozostałym

zakresie (III.); zasądził od pozwanych – solidarnie – na rzecz powódki kwotę 700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (IV.) i wreszcie nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktów I, II i IV (V.).

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Lokal mieszkaniowy położony w S. przy ul. (...) należy do zasobu Gminy M. S..

Powódkę oraz P. P. łączyła umowa najmu lokalu przy ul. (...) w S. na czas nieokreślony. Z uwagi na fakt, iż najemca nie opłacał w terminie czynszu najmu za ww. lokal pismem z dnia 16 kwietnia 2013 roku powódka wezwała go do zapłaty, a pismem z dnia 12 września 2013 roku wypowiedziała mu umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 października 2013 roku.

W przedmiotowym lokalu P. P. zamieszkiwał wraz z S. B. i A. P., zameldowanym na pobyt stały w lokalu przy ul. (...) od 25 listopada 2010 roku.

Powódka powiadomiła P. P. o zmianie wysokości opłat związanych z korzystaniem z lokalu przy ul. (...) w S..

Należność z tytułu zaległych opłat z tytułu łączącego strony stosunku najmu na dzień 14 maja 2014 roku wynosiła 3643,06 zł.

Powódka skierowała do P. P. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty i wydania lokalu.

Pozwana S. B. uzyskała pełnoletność w dniu 16 listopada 2012 roku. Należności za korzystanie ze wskazanego wyżej lokalu od tej chwili do października 2013 roku, według stanu na dzień 14 maja 2014 roku wynoszą 3380,96 zł, odsetki skapitalizowane na dzień 14 maja 2014 roku wynoszą 394,77 zł, co łącznie daje kwotę 3775,73 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo wywiedzione przez Gminę M. S. przeciwko pozwany solidarnie P. P., S. B. oraz A. P. za w przeważającej części zasadne i je częściowo uwzględnił.

Sąd mając na uwadze art. 659 § 1 i 2 k.c., art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2004r., poz. 150) wskazał, iż bezspornym w niniejszej sprawie było, że lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. stanowi własność powódki. Wobec braku zajęcia przez pozwanych stanowiska w sprawie nie było również podstaw do poczynienia ustaleń odmiennych od tych, że powódkę łączyła z P. P. umowa najmu przedmiotowego lokalu oraz, że pozwany jako najemca obowiązany był płacić czynsz w stawce wynikającej z umowy oraz zawiadomień o wysokości opłat. Ponadto zgodnie z postanowieniami umowy, najemcę obciążał również obowiązek zapłaty opłat niezależnych od wynajmującego. Okoliczność zalegania najemcy w płatnościach z tytułu umownego korzystania z przedmiotu najmu za okres od maja 2011 roku do października 2013 roku w wysokości dochodzonej przez stronę powodową również pozostała niekwestionowaną.

Powyższe doprowadziło do uwzględnienia powództwa w stosunku do najemcy lokalu P. P..

W świetle twierdzeń strony powodowej Sąd przyjął, iż roszczenie objęte żądaniem pozwu w stosunku do pozwanych S. B. i A. P. wywodzi ona z art. 688<sup>1</sup> § 1 kpc. Powódka zatem opierając swoje powództwo na solidarnej odpowiedzialności S. B. i A. P. z ówczesnym najemcą lokalu P. P., winna wykazać, że S. B. i A. P. w okresie, którego dotyczy żądanie wyrażone w pozwie, zamieszkiwali faktycznie w przedmiotowym lokalu. Przy czym Sąd wskazał, że bez znaczenia dla obowiązku ponoszenia opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu pozostaje fakt zameldowania pozwanych w spornym lokalu. Przepisy prawa nie nakładają, bowiem na osobę posiadającą meldunek w danym lokalu obowiązku ponoszenia opłat z tytułu korzystania z niego - zobowiązanymi są jedynie najemcy i pełnoletnie osoby wspólnie z nimi zamieszkujące. Zameldowanie, jako czynność administracyjna - materialnoteczniczna, nie rodzi domniemania prawnego związanego z zamieszkiwaniem w danym lokalu. Fakt zameldowania pozwanych w spornym lokalu stanowi co najwyżej uprawdopodobnienie faktu, że zamieszkiwali w nim w okresie objętym powództwem. Wobec braku zajęcia stanowiska przez pozwanych fakt ten zgodnie ze wskazaniem art. 230 kpc Sąd uznał za przyznany.

Sąd częściowo jednak nie uwzględnił żądania strony powodowej w zakresie zasądzenia od pozwanej S. B. solidarnie z pozostałymi pozwanymi całej dochodzonej niniejszym pozwem kwoty. Sąd zaznaczył, iż przepis art. 688<sup>1</sup> k.c. stanowi o solidarnej odpowiedzialności z najemcą - stale zamieszkujących z nim osób pełnoletnich. Wobec tego Sąd Rejonowy miał na względzie, iż pozwana S. B. uzyskała pełnoletność dnia 16 listopada 2012 roku i od tej daty zastosowanie wobec niej znajduje regulacja wskazanego przepisu, jako że w tej dacie powstała po jej stronie odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych opłat należnych na podstawie tegoż przepisu. Sąd wskazał, że choć przepis art. 688<sup>1</sup> k.c. w znaczny sposób wzmacnia pozycję wynajmującego w stosunku najmu lokali, stanowiąc o solidarnej odpowiedzialności stale zamieszkujących z najemcą osób pełnoletnich, jednakże co do zakresu odpowiedzialności osób sprzed uzyskania pełnoletności zastosowanie znajdują ogólne przepisy kodeksu cywilnego. Sąd mając na uwadze art. 11 k.c. wskazał, że dopiero z chwilą uzyskania pełnoletności osoba dotąd małoletnia może samodzielnie wpływać na swoją sytuację prawną, którą dotąd kształtowały działania jej przedstawicieli ustawowych. Z mocy ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy dziecko pozostaje pod opieką rodziców (innych opiekunów) do chwili uzyskania pełnoletności. Doktryna wskazuje, że po uzyskaniu pełnoletności i nabyciu pełnej zdolności do czynności prawnych, osoba fizyczna nie uzyskuje prawa do kontrolowania czy też kwestionowania prawidłowości czynności prawnych podjętych w jej imieniu przez jej przedstawiciela ustawowego. W okresie objętym pozwem do dnia 16 listopada 2012 roku, pozwana nie była pełnoletnia, a zatem do tego czasu nie ciążył na niej obowiązek partycypowania w kosztach utrzymania mieszkania.

Z tych względów odpowiedzialność pozwanej ogranicza się jedynie do okresu jej zamieszkiwania w lokalu jako osoby pełnoletniej. Dlatego Sąd nie zgodził się z twierdzeniami strony powodowej, że odpowiedzialność pozwanej obejmuje cały okres jej stałego zamieszkiwania, również ten, w którym pełnoletnia jeszcze nie była. Przepis art. 688<sup>1</sup> w § 1 k.c. określa bowiem podmiotowy zakres odpowiedzialności z tytułu czynszu najmu, natomiast w § 2 określa przedmiotowy zakres odpowiedzialności osób określonych w § 1. Tym samym zakres przedmiotowy nie może rozszerzać zakresu podmiotowego, a zarówno podmiotowa jak i przedmiotowa odpowiedzialność obejmuje okres stałego zamieszkania zamieszkujących z najemcą osób pełnoletnich.

Zatem Sąd stwierdził, iż powództwo w zakresie zasądzenia od pozwanej S. B. kwot sprzed uzyskania przez nią pełnoletności jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Wysokość zaległości tejże pozwanej po tej dacie nie była pomiędzy stronami sporna.

Sąd wskazał, że orzeczenie w zakresie odsetek za opóźnienie znajduje podstawę w art. 481 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wskazując, iż stroną wygrywającą postępowanie jest powódka. Stosownie zatem do zasad przewidzianych w art. 98 k.p.c. pozwani wini zwrócić jej koszty procesu. Na koszty te w niniejszej sprawie składały się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł oraz opłata sądowa w kwocie 100 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego została określona zgodnie z treścią 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 (Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1348). Ponieważ częściowe oddalenie powództwa nie wpłynęło na ogólny wynik sprawy, którą strona powodowa wygrała w całości Sąd wskazał, iż należało zasądzić zwrot na rzecz powódki od pozwanych solidarnie kwoty 700 zł, o czym orzekł w punkcie IV. wyroku.

Wreszcie w punkcie V. orzeczenia zgodnie z art. 333 § 1 pkt 3 kpc Sąd pierwszej instancji nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie nadających się do wykonania w drodze egzekucji punktów I., II. i IV. orzeczenia.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w części, tj. w pkt III. oddalającym powództwo w zakresie zasądzenia kwoty 420,11 zł od pozwanej S. B., wniosła o: zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej S. B. na jej rzecz kwoty 420,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od następujących kwot: od kwoty 262,10 zł od dnia 15 maja 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 158,01 zł od dnia 4 września 2014 roku do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania za

obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji wraz z poleceniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje.

Skarżąca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, iż odpowiedzialność osób zamieszkujących stale z najemcą ogranicza się jedynie do okresu ich zamieszkiwania w lokalu jako osób pełnoletnich, skutkujące częściowym oddaleniem powództwa w stosunku do pozwanej S. B.;

- art. 11 k.c. poprzez jego zastosowanie w okolicznościach w których nie znajduje on zastosowania, gdyż odpowiedzialność określona w art. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c. wynika z mocy samego prawa, nie jest natomiast związana z koniecznością złożenia przez osobę małoletnią jakiegokolwiek oświadczenia woli.

Powódka nie zgodziła się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, związanym z wykładnią art. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c., a co za tym idzie z częściowym oddaleniem apelacji w stosunku do S. B.. Apelująca podkreśliła, że zgodnie z art. 688<sup>1</sup> k.c., solidarna odpowiedzialność osób pełnoletnich zamieszkałych stale z najemcą ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat za mieszkanie przypadających tylko za okres ich stałego zamieszkiwania z najemcą, a nie obejmuje czynszu i opłat za inne okresy (por. Ewa Bończyk-Kucharczyk, Komentarz do art. 688<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego). W tym zakresie skarżąca zwróciła uwagę, że powołany przepis nie różnicuje dochodzenia należności od okresu sprzed osiągnięcia przez zobowiązanych pełnoletniości, gdyż mowa w nim jedynie o okresach związanych z zamieszkiwaniem z najemcą. Zdaniem powódki po osiągnięciu pełnoletniości osoby takie są zobowiązane za czynsz najmu i inne opłaty w określonej wysokości, lecz również z osiągnięciem pełnoletniości są odpowiedzialne za czynsz i inne opłaty, które nie zostały uregulowane w terminie. W tej kwestii w ocenie skarżącej należy uznać, iż z osiągnięciem pełnoletniości S. B. była zobowiązana do zapłaty czynszu i innych opłat związanych z wynajmowanym lokalem zarówno na przyszły okres, od daty osiągnięcia pełnoletniości, jak również za czynsz i opłaty, które stały się wymagalne już wcześniej, a które nie zostały uregulowane. Apelująca mając na względzie art. 56 k.c. podniosła, że charakterystycznym jest przy tym, iż solidarne zobowiązanie osoby pełnoletniej zamieszkującej wraz z najemcą, o którym mowa w treści art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. jest niezależne od jej wiedzy o treści zawartej umowy, a następuje z mocy samego prawa (ex lege) przez zamieszkiwanie wraz z najemcą. Skarżąca podkreśliła, iż wbrew temu co podnosi w uzasadnieniu wyroku Sąd pierwszej instancji, odpowiedzialność ta nie jest związana z koniecznością złożenia przez osobę małoletnią jakiegokolwiek oświadczenia woli, którego złożyć by nie mogła w związku z brakiem pełnej zdolności do czynności prawnych, którą zgodnie z art. 11 k.c. nabywa dopiero z chwilą uzyskania pełnoletniości. Apelująca zaznaczyła, iż należy zgodzić się z poglądem B. Ż. wskazującym na to, iż nie ma przeszkód, aby uznać, że istnieją sytuacje, w których osoba nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych może stać się podmiotem praw i obowiązków. Jako przykład wskazać można choćby regulacje art. 1015 § 2 k.c., która w sposób uprzywilejowany traktuje spadkobierców niemających pełnej zdolności do czynności prawnych w zakresie konsekwencji niezłożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku. Tytułem przykładu można wskazać sytuację, gdy w skład masy spadkowej wchodzi prawo własności lokalu mieszkalnego. Nabycie takiej własności w drodze dziedziczenia oprócz uprawnień spowoduje również powstanie po stronie spadkobiercy ściśle określonych obowiązków, do których zaliczyć należy choćby obowiązek ponoszenia wydatków związanych z tym lokalem oraz kosztami zarządu nieruchomością wspólną przewidziany w treści art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (B. Ż., Zakres odpowiedzialności osoby zamieszkującej stale z najemcą za zapłatę czynszu i innych opłat po uzyskaniu przez nią pełnoletniości, (...) 2010, Nr 1). Zdaniem powódki okoliczność nieposiadania pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być więc utożsamiana z niemożnością powstania określonego zobowiązania. Skarżąca zaznaczyła, iż powyższy zakres odpowiedzialności pełnoletniego domownika zamieszkującego wraz z najemcą należy uznać za pozostający w zgodzie z zasadami współżycia społecznego. Często sytuacja majątkowa takiej osoby będzie lepsza niż sytuacja samego najemcy (choćby dlatego, że nie będą na niej ciążyły zobowiązania wynikające z innych tytułów) i nie ma żadnych podstaw, aby osoba taka była traktowana w sposób uprzywilejowany w stosunku do najemcy ze stratą dla wynajmującego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Odwoławczy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przeprowadzone w ich świetle rozważania prawne. Nie zachodzi, przeto konieczność i potrzeba powielania tychże wywodów (vide: wyrok SN z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977).

Przeciwko zasadności rozstrzygnięć zawartych w zaskarżonym wyroku nie mogą przemawiać zarzuty podniesione w apelacji skarżącej.

Zgodnie z art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Dalej § 2 tego przepisu głosi, że odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Należy podkreślić, że w regulacji art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na którą powołuje się skarżąca, zobowiązanie do ponoszenia danych opłat, tu z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wynika z posiadania przymiotu właściciela lokalu, które to prawo może przysługiwać małoletniemu i zostać przez niego nabyte nie tylko w drodze czynności prawnej, ale także w drodze dziedziczenia.

Analizowana natomiast w sprawie regulacja art. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c. odnosi się do zupełnie innej sytuacji, gdzie osoby wymienione w tym przepisie są zobowiązane do świadczeń wynikających z umowy i stosunku najmu, mimo, że nie posiadają przymiotu strony takiej umowy – najemcy. Ich zobowiązanie do zapłaty czynszu i innych opłat obciążających najemcę ma charakter szczególny i jest wyjątkiem od reguły, że zobowiązania z umów obciążają wyłącznie ich strony. Taki wyjątek nie może być rzecz jasna wykładany rozszerzająco, a do tego w istocie prowadziłyby uwzględnienie stanowiska skarżącej.

W świetle wreszcie wprost uregulowanej w powyższy sposób przez ustawodawcę kwestii odpowiedzialności osób pełnoletnich zamieszkujących wspólnie z najemcą, bezzasadnym jest odwoływanie się przez skarżącą do unormowania art. 56 k.c. Na marginesie nie sposób przyjąć, aby na podstawie tej normy prawnej można było wywieść zobowiązanie podmiotów usytuowanych poza stosunkiem prawnym do świadczeń zeń wynikających.

W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji słusznie przyjął, iż brak było podstaw do obciążenia pozwanej S. B. odpowiedzialnością za należności, których dochodziła powódka, za okres do uzyskania przez nią pełnoletności, tj. do dnia 16 listopada 2012 roku i w tym zakresie niewadliwie oddalił powództwo.

Stąd Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku.