

Sygn. akt: XVIII C 1516/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17.01.2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w Wydziale XVIII Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Artur Piotr Wewióra

protokolant: Michał Frajtek

rozpoznawszy: 17.01.2017 roku

połączone sprawy:

z powództwa: Miasta Ł.

przeciwko: D. M., W. M., O. M., J. M.

o: eksmisję

oraz

z powództwa: Miasta Ł.

przeciwko: D. M., W. M.

o: zapłatę

(I) w sprawie o eksmisję:

(1) nakazuje pozwanym D. M., W. M., O. M., J. M. aby opróżnili lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...) i wydali ten lokal powodowi Miastu Ł.;

(2) orzeka o uprawnieniu pozwanych D. M., W. M., O. M., J. M. do otrzymania lokalu socjalnego;

(3) nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu, orzeczonego w punkcie 1, do czasu złożenia przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

(4) zasądza solidarnie od pozwanych D. M., W. M., O. M., J. M. na rzecz powoda Miasta Ł. 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

(I) w sprawie o zapłatę:

(1) zasądza od pozwanego D. M. na rzecz powoda Miasta Ł. 10.666,82 zł (dziesięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt dwa grosze), z odsetkami:

(a) ustawowymi od 27 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,

(b) ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

(2) zasądza od pozwanej W. M. na rzecz powoda Miasta Ł. 8.811,24 zł (osiem tysięcy osiemset jedenaście złotych dwadzieścia cztery grosze), z odsetkami:

- (a) ustawowymi od 27 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- (b) ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- (3) orzeka, że odpowiedzialność pozwanych D. M. i W. M. w zakresie punktów II.1 i II.2 jest solidarna;
- (4) oddała powództwo w pozostałej części;
- (5) zasądza od pozwanego D. M. na rzecz powoda Miasta Ł. 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- (6) zasądza od pozwanej W. M. na rzecz powoda Miasta Ł. 2.230 zł tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu;
- (7) orzeka, że odpowiedzialność pozwanych D. M. i W. M. w zakresie punktów II.5 i II.6 jest solidarna.

XVIII C 1516/15

(XVIII C 4200/15)

UZASADNIENIE

I. *Stanowiska stron.*

(A) Sprawa XVIII C 1516/15.

Pozwem z 27 stycznia 2015 roku¹ powód Miasto Ł., reprezentowany przez radcę prawnego, domagał się nakazania pozwanym D. M., W. M., O. M., J. M. opróżnienia mieszkania numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...), nadto kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że najemcą lokalu był D. M., jednakże umowa najmu została mu wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe. Pozostali pozwani to żona i małoletnie dzieci pozwanego. (k. 2 – 3)

W odpowiedzi na pozew pozwana W. M., działając również w imieniu małoletnich córek O. i J., wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że ona również jest stroną umowy najmu, a wobec niej umowy nie wypowiedziano, nadto wadliwie również wypowiedziano umowę wobec D. M.. (k. 26 – 28)

Powód nie podzielił poglądu pozwanej podnosząc, że W. M. nie jest stroną umowy najmu, gdyż w chwili zawierania umowy zamieszkiwała z córkami stale w Ł., gdzie korzystała z zasiłków. W przedmiotowym lokalu pozwana W. M. zameldowała się dopiero 15 lutego 2013 roku. Niezasadne jest również kwestionowanie prawidłowości wypowiedzenia umowy D. M., gdyż na chwilę doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, miesięczny okres do uiszczenia zaległości czynszowych już upłynął. (k. 55 – 57)

Do zamknięcia rozprawy 5 października 2016 roku strony nie zmieniły swoich stanowisk odnośnie przedmiotu sporu. (k. 86)

(B) Sprawa XVIII C 4200/15.

Pozwem z 27 stycznia 2015 roku powód Miasto Ł., reprezentowany przez radcę prawnego, domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych D. M. oraz W. M. 10.666,82 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, nadto kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że z pozwanym D. M. zawarto 23 grudnia 2011 roku umowę najmu mieszkania numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...). Pozwani jako najemcy zobowiązali się płacić czynsz oraz świadczenia dodatkowe. Pozwani nie regulowali należności. Dochodzona kwota obejmuje zaległości z tytułu „nieuregulowanych należności czynszowych” (k. 3) wraz

z odsetkami, skapitalizowanymi na 27 stycznia 2015 roku. Do pozwu załączono zestawienie należności za „czynsz i media” od stycznia 2012 roku do stycznia 2015 roku. (k. 2 – 3, 17 – 18)

Nakazem zapłaty z 22 maja 2015 roku w sprawie XVIII Nc 1639/15 zasądzono zgodnie z żądaniem pozwu i orzeczono o kosztach procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany D. M. zaskarżył nakaz w całości, wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu przyznano zawarcie umowy i zamieszkiwanie wspólnie z żoną, ale obecnie małżonkowie znajdują się w trudnej sytuacji i nie zawsze mogą uregulować czynsz na bieżąco. Złożono wniosek o rozłożenie należności na raty. (k. 23 – 24)

W odrębnym sprzeciwie, wnosząc analogicznie jak pozwany, pozwana W. M. podniosła, że powód dochodzi drugi raz tych samych należności, roszczenie jest niezrozumiałe i ewentualnie przedawnione. (k. 25 – 26)

Postanowieniem z 4 sierpnia 2015 roku ustanowiono dla pozwanej pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata. (k. 33)

Odnosząc się do zarzutu tożsamości dochodzonych roszczeń powód wskazał, że w równoległe toczącym się postępowaniu w sprawie III C 402/15 dochodzi innych należności – to jest wyłącznie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W niniejszym postępowaniu dochodzi zaległego czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego – za okres obowiązywania umowy najmu, nadto opłat niezależnych od właściciela za okres bezumownego korzystania z lokalu. (k. 35 – 37)

Zajmując stanowisko pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu, nie podtrzymała zarzutu zawisłości sprawy, podnosząc zarzuty – niezamieszkiwania w lokalu w okresie poprzedzającym 15 lutego 2013 roku, braku objęcia w samym pozwie należności z tytułu opłat niezależnych od wynajmującego i nieprecyzyjnego określenia naliczenia należności głównej i odsetek, co sprecyzowano w uzasadnieniu jako niedozwoloną kumulację roszczeń w postępowaniu uproszczonym. Zgłoszono również wniosek – z ostrożności procesowej – o nieobciążanie pozwanej kosztami procesu w razie przegranej. (k. 54 – 56)

Postanowieniem wydanym na rozprawie 20 kwietnia 2016 roku orzeczono o rozpoznaniu sprawy w dalszym ciągu z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym. (k. 117)

Postanowieniem wydanym na rozprawie 29 czerwca 2016 roku połączono sprawę XVIII C 4200/15 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą XVIII C 1516/15. (k. 133)

II. Ustalenia faktyczne i ocena dowodów.

Miasto Ł. jako wynajmujący oraz D. M. zawarli 23 grudnia 2011 roku umowę najmu mieszkania numer (...), znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...). Wysokość czynszu uzgodniono na 312,34 zł miesięcznie plus opłaty niezależne od wynajmującego 335,59 zł miesięcznie; razem 647,93 zł miesięcznie. W. M. wraz z małoletnimi córkami J. i O., zamieszkały w tym mieszkaniu 15 lutego 2013 roku. Do tego czasu W. M. zamieszkiwała z dziećmi w Ł., gdzie pobierała również świadczenia socjalne. D. M. nie uiszczał czynszu ani opłat niezależnych od wynajmującego od grudnia 2011 roku, nie czyniła tego również W. M., która uznała iż opłatami ma się zajmować mąż. Pismem datowanym na 23 kwietnia 2013 roku, a doręczonym 30 kwietnia 2013 roku, Miasto Ł. wezwało D. M. do uiszczenia zaległości, pod rygorem wypowiedzenia najmu. Zaległości nie zostały uregulowane. Miasto wypowiedziało umowę najmu pismem datowanym na 23 maja 2013 roku, doręczonym 4 czerwca 2013 roku.

(związanie sprawą III C 402/15; nadto również: umowa najmu, k. 8 – 10; wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia, k. 15; wypowiedzenie z dowodem doręczenia, k. 16)

D. M. 21 maja 2012 roku podpisał umowę o ratalnej spłacie zadłużenia.

(umowa, k. 43 akt XVIII C 4200/15)

D. i W. M. byli informowani o zmianach w wysokości opłat niezależnych od wynajmującego, do 537,41 zł miesięcznie od 1 stycznia 2013 roku i do 550,93 zł miesięcznie od 1 lipca 2013 roku.

(powiadomienia, k. 40, 42 akt XVIII C 4200/15)

Zaległości D. M. za okres od 1 stycznia 2012 roku do 27 stycznia 2015 roku wynoszą, łącznie ze skapitalizowanymi odsetkami, 10.666,82 zł.

(zestawienie, k. 19 – 20)

Zaległości W. M. za okres od 15 lutego 2013 roku do 27 stycznia 2015 roku wynoszą, łącznie ze skapitalizowanymi odsetkami, 8.811,24 zł.

(zestawienie, k. 94)

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że Sąd orzekał w niniejszej sprawie będąc związanym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie III C 402/15. Zakres owego związania wynikał z tożsamości stron w zakresie Miasta Ł. jako powoda oraz D. M. i W. M. jako pozwanych. Zachodzi również tożsamość przedmiotowa – badany w sprawie III C 402/15 był stosunek najmu nawiązany umową z 23 grudnia 2011 roku oraz jego ustanie. Jak wynika z uzasadnienia wyroku w sprawie III C 402/15 (k. 78 – 80 załączonych akt III C 402/15), tamtejszy Sąd zasądził dochodzone w sprawie III C 402/15 roszczenie tytułem bezumownego zajmowania przedmiotowego lokalu, przy czym dla rozstrzygnięcia kluczowym było, że najemcą był wyłącznie D. M., z uwagi na zamieszkiwanie przez pozwaną w Ł. i przeprowadzenie się do Ł. wraz z dziećmi dopiero 15 lutego 2013 roku. Sąd w obecnym składzie podziela przy tym stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w sprawie IV CSK 624/122 zgodnie z którym co do zasady mocą wiążącą i powagą rzeczy osądzonej objęta jest jedynie sentencja wyroku, a nie jej uzasadnienie, jednakże powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne do określenia jego zakresu. Jest to jeden z dwóch, wzajemnie wykluczających się poglądów prezentowanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jednakże w ocenie Sądu w obecnym składzie pogląd przeciwny, sprowadzający się do uznania związania wyłącznie sentencją wyroku, bez związania ustaleniami co do stosunku prawnego między stronami w zakresie roszczenia procesowego nieobjętego żądaniem pozwu, prowadzi do niedających się zaakceptować z punktu widzenia reguł należytego wymiaru sprawiedliwości konsekwencji, polegających na możliwości ciągle odmiennej oceny stosunku prawnego już pod osąd poddanego, i to również w zakresie tych rozstrzygnięć co do spornych okoliczności, które były niezbędne do wydania wcześniejszego, prawomocnego na etapie rozpoznawania kolejnej sprawy, wyroku. Skutek ten jawi się jako sprzeczny z konstytucyjnym prawem do sądu w tym jego aspekcie, w jakim prawo to obejmuje prawo do ostatecznego rozstrzygnięcia, na co również zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w sprawie IV CSK 624/12.

Z powyższych względów Sąd w obecnym składzie uznał za przesądzone, że pozwana W. M. nie była stroną umowy najmu – w przeciwnym wypadku w sprawie III C 402/15 nie mogłoby być mowy o zasądzeniu świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, skoro pozwana byłaby wciąż jego najemcą. Analogicznie za przesądzone należało uznać iż pozwana zamieszkała w lokalu stale dopiero 15 lutego 2013 roku, gdyż w przypadku ustaleń przeciwnych, zgodnych z twierdzeniami pozwanej – ale wyłącznie w zakresie sprawy o eksmisję, bo już nie o zapłatę, o czym niżej – należałoby przyjąć, że była jednak stroną umowy najmu, co wyklucza prawomocne rozstrzygnięcie w sprawie III C 402/15. Wiążące jest również samo ustalenie skutecznego wypowiedzenia najmu pozwanemu D. M., a więc spełnienia wszystkich przesłanek owej skuteczności.

Należy przy tym zauważyć, że za powyższymi ustaleniami, zgodnymi z tymi poczynionymi w sprawie III C 402/15, przemawia skądinąd również zgromadzony w sprawie materiał dowody w postaci dowodów z dokumentów. Jedynie zeznania W. M. zaprzeczały powyższym ustaleniom. Temu środkowi dowodowemu nie dano jednak wiary, gdyż połączenie spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ujawniło niedającą się pogodzić sprzeczność w stanowisku pozwanej, która – jak słusznie zwrócił uwagę powód – w sprawie XVIII C 1516/15 starała się przekonywać,

że w lokalu zamieszkiwała już od 2011 roku, a tylko „pomieszkiwała” w Ł., tak by przekonać Sąd o zawarciu również przez nią umowy najmu na zasadzie art. 680¹ § 1 k.c., zaś w sprawie XVIII C 4200/15 wywodziła przeciwnie, że w lokalu zamieszkała dopiero 15 lutego 2013 roku, w dacie zameldowania się w przedmiotowym mieszkaniu, co skutkowało by zmniejszonym zakresem odpowiedzialności za zaległości w opłatach, stosownie do art. 688¹ § 1 k.c. Nie bez znaczenia dla negatywnej oceny wiarygodności pozwanej pozostawał również sposób składania zeznań w ramach przesłuchania, utrwalony w związku z elektronicznym zapisem obrazu i dźwięku z przebiegu rozprawy.

Wysokość zaległości ustalono na podstawie zestawień złożonych w toku rozprawy. Pozwany w ogóle nie kwestionował w swoim sprzeciwie wysokości dochodzonego roszczenia, zaś pozwana – po złożeniu wyliczeń za okres od 15 lutego 2013 roku do 27 stycznia 2015 roku – również nie zgłosiła skonkretyzowanych zarzutów przeciwko przedstawionym wyliczeniom. Nie potwierdził się w szczególności zarzut, jakoby brak było informacji co do zmian wysokości opłat niezależnych od wynajmującego. Również kwestia naliczeń odsetkowych została w zestawieniach dostatecznie jasno sprecyzowana. Natomiast zważono, że w okresie po rozwiązaniu umowy najmu, a więc za okres bezumownego korzystania z lokalu, dochodzona przez powoda w niniejszej sprawie wysokość opłat za tzw. media była wręcz niższa aniżeli wskazana w ostatnim zawiadomieniu z okresu obowiązywania umowy najmu. W tej sytuacji wysokość dochodzonego w tym zakresie roszczenia nie wzbudziła wątpliwości Sądu.

III. **Ocena roszczenia.**

(A) Zasada odpowiedzialności.

W zakresie żądania eksmisji należy przytoczyć, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania, co stosuje się odpowiednio do najmu lokalu (art. 675 § 1 w związku z art. 680 k.c.), przy czym w przypadku najmu lokali mieszkalnych wynajmujący może wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca m.in. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.l.3).

Natomiast w zakresie żądania zapłaty wskazać należy, że w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela (art. 9 ust. 5 u.o.l.). Ta ostatnia kategoria obejmuje opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.l.). Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (art. 688¹ § 1 k.c.), jednakże odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688¹ § 2 k.c.). Nadto osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (art. 18 ust. 1 u.o.l.), odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 zd. I u.o.l.). Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od tych osób odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 zd. II u.o.l.). Jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna (art. 441 § 1 k.c.).

(B) Zasadność żądania eksmisji.

Żądanie opróżnienia lokalu jest w całości zasadne.

Po pierwsze, jak już wskazano, okoliczność skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z 23 grudnia 2011 roku była przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie III C 402/15. Niezależnie od związania powyższym orzeczeniem z przyczyn wcześniej wywiedzionych, ocena Sądu byłaby w świetle zgromadzonego materiału identyczna.

Zawarcie umowy najmu nie służyło zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez małżonków rodziny, skoro aż do 15 lutego 2013 roku małżonkowie w ogóle nie mieli wspólnego miejsca zamieszkania, a pozwana z dziećmi zamieszkiwała do tego dnia w Ł.. W tej sytuacji nie ma zastosowania art. 680¹ § 1 k.c. Prawdłowo zatem powód podjął czynności zmierzające do rozwiązania najmu wyłącznie wobec pozwanego D. M..

Wbrew twierdzeniom pozwanej W. M., sam fakt datowania pisma o wypowiedzeniu najmu przed upływem terminu miesięcznego do uiszczenia zaległości po wezwaniu zagrożonym wytoczeniem powództwa o eksmisję, nie stanowi o nieprawidłowości wypowiedzenia. Oświadczenie to doręczono 4 czerwca 2013 roku, a więc już po upływie miesięcznego terminu do uregulowania zaległości. Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.), zatem oświadczenie datowane na 23 maja 2013 roku zostało skutecznie złożone pozwanemu D. M. dopiero 4 czerwca 2013 roku. Ponieważ jednak wcześniejsze wezwanie do zapłaty z zagrożeniem wytoczeniem powództwa doręczono pozwanemu 30 kwietnia 2013 roku, w dniu doręczenia wypowiedzenia umowy najmu spełniony został warunek bezskutecznego upływu dodatkowego, miesięcznego terminu; upłynął on z końcem 30 maja 2013 roku (art. 112 zd. I k.c.).

Pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego, jako że oboje – obecnie byli – małżonkowie sprawują opiekę nad małoletnimi dziećmi (art. 14 ust. 4 pkt 2 u.o.l.). Powód nie kwestionował tego uprawnienia.

(C) Zasadność żądania zapłaty.

Pozwany D. M. zgłosił w istocie tylko ten zarzut, że obecnie nie jest w stanie realizować obowiązku zapłaty dochodzonych należności. Okoliczność ta nie wyłącza odpowiedzialności dłużnika za spełnienie świadczenia. Nie zachodzą również w świetle zgromadzonego materiału żadne nadzwyczajne okoliczności, mające skutkować koniecznością przyjęcia, że powód jako wierzyciel nie może dochodzić od pozwanego należnej mu zapłaty. Nie ma również podstaw do rozkładania należności na raty, skoro takie rozłożenie było już stosowane w przypadku pozwanego na etapie przedsądowym i nie przyniosło wówczas zadowalających efektów.

Pozwana W. M. słusznie podniosła, że jej odpowiedzialność może odnosić się wyłącznie do okresu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Powód nie ma racji powołując się na uznanie. Oświadczenie o uznaniu nie kreuje zobowiązania, ma jedynie znaczenie przy ocenie kwestii przerwania biegu przedawnienia, a w świetle orzecznictwa również co do oceny rozkładu ciężaru dowodu, choć w tym ostatnim wypadku chodzi raczej o kwestię oceny materiału dowodowego w świetle wskazań życiowego doświadczenia, które nakazuje uwzględnić, że złożenie tego rodzaju oświadczenia wskazuje na niespornosc roszczenia w chwili składania omawianego oświadczenia. Nie wyklucza ono możliwości powoływania się na okoliczności wyłączające odpowiedzialność na etapie późniejszego postępowania, zaś pozwana powołuje się na przytoczone wyżej normatywne ograniczenie odpowiedzialności. Powód dochodząc roszczenia od pozwanej za okres poprzedzający 15 lutego 2013 roku i jednocześnie twierdząc, że pozwana nie jest stroną umowy najmu, popełnia w istocie ten sam błąd co pozwana twierdząc jednocześnie, że nie powinna płacić za okres przed 15 lutego 2013 roku oraz że jest stroną umowy najmu z 23 grudnia 2013 roku.

Tymczasem w świetle ustaleń prawidłowe jest stanowisko, że pozwana nie była stroną umowy z 23 grudnia 2011 roku, zatem nie ponosi odpowiedzialności za opłaty należne za okres poprzedzający 15 lutego 2013 roku, kiedy to zamieszkała z małoletnimi dziećmi w przedmiotowym mieszkaniu.

Nie są przekonujące wątpliwości pozwanej co do zakresu żądania w niniejszej sprawie. Jakkolwiek można zarzucić powodowi pewien brak precyzji w formułowaniu uzasadnienia pozwu, należy jednak wskazać iż w świetle całości dokumentów – pozwu i załączników – składanych celem zainicjowania postępowania jest oczywistym, że powód domaga się zapłaty należności za czynsz i opłaty niezależne od wynajmującego za okres do rozwiązania umowy najmu, natomiast za późniejszy okres – do 27 stycznia 2015 roku – odszkodowania uzupełniającego, obejmującego niedochodzone w sprawie III C 402/15 należności z tytułu tzw. mediów, odpowiadających kategorii opłat niezależnych od wynajmującego. Natomiast rozważania co do ograniczeń przedmiotowych wynikających z

postępowania uproszczonego są bezprzedmiotowe, skoro ostatecznie sprawę rozpoznano z pominięciem przepisów regulujących to postępowanie odrębne.

(D) Rozstrzygnięcie.

Powództwo o eksmisję należało uwzględnić w całości.

Powództwo o zapłatę w stosunku do pozwanego D. M. należało uwzględnić w całości, to jest co do 10.666,82 zł, zaś wobec pozwanej W. M. z pominięciem należności za okres poprzedzający 15 lutego 2013 roku, a więc do wysokości 8.811,24 zł, oraz oddaleniem powództwa wobec pozwanej w pozostałej części.

Powód może dochodzić odsetek za opóźnienie choćby nie poniósł szkody, przy czym uwzględniono wprowadzenie od 1 stycznia 2016 roku nowej kategorii odsetek ustawowych za opóźnienie (art. 481 § 1 i 2 zd. I k.c.). Od wytoczenia powództwa, z racji dokonanej kapitalizacji, powód może również dochodzić odsetek od odsetek (art. 482 k.c.).

Solidarność odpowiedzialności pozwanych wynika z art. 688¹ § 1 k.c. za okres obowiązywania umowy, zaś za okres bezumownego korzystania z lokalu – z art. 441 § 1 k.c.

I. **Koszty.**

(A) Eksmisja.

Pozwani przegrali sprawę w całości.

Na koszty procesu powoda złożyło się: 30 zł opłaty od pozwu, 120 zł wynagrodzenia pełnomocnika według stawek minimalnych; łącznie 150 zł (art. 98 § 3 w związku z art. 99 k.p.c.).

Pozwani obowiązani są zwrócić powodowi całość poniesionych kosztów procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Solidarność w tym zakresie jest pochodną solidarności wynikającej z niepodzielności świadczenia polegającego na opróżnieniu i wydaniu powodowi przedmiotowego lokalu (art. 380 § 1 k.c. w związku z art. 105 § 2 zd. I k.p.c.).

(B) Zapłata.

Pozwany przegrał sprawę w całości.

Na koszty procesu powoda złożyło się: 300 zł opłaty od pozwu, 2.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika według stawek minimalnych; łącznie 2.700 zł (art. 98 § 3 w związku z art. 99 k.p.c.).

Pozwana przegrała sprawę w części, zachodzi zatem konieczność stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (art. 100 zd. I k.p.c.). Z tego względu pozwana obowiązana jest zwrócić powodowi: $8.811,24 \text{ zł} \div 8.811,24 \text{ zł} \times 2.700 \text{ zł} \approx 2.230 \text{ zł}$.

Solidarność odpowiedzialności z tytułu kosztów procesu wynika z solidarności w zakresie świadczenia głównego (art. 105 § 2 zd. I k.p.c.).

1 Jeżeli inaczej nie zaznaczono, daty pism według prezentaty Sądu.

2 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 624/12, LEX nr 1353259.

3 Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. – Dz. U. z 2014 r., poz. 150, z późn. zm.).