

Sygn. akt III C 100/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko M. P. (1), T. R. i M. R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych T. R. i M. R. solidarnie na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 36.772,51 zł (trzydzieści sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 stycznia 2011 r.;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od pozwanych T. R. i M. R. solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.717 zł (dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanego M. P. (1) kwotę 2.952 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote), w tym 23 % podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Sygn. akt III C 100/12

## UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

W dniu 12 stycznia 2011 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o solidarne zasądzenie od pozwanych M. P. (1), T. R. i M. R. kwoty 38.284,59 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany M. P. (1) jako najemca stanowiącego własność powoda lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., a pozostali pozwani jako osoby pełnoletnie, faktycznie mieszkające w lokalu zobowiązani byli do terminowego regulowania czynszu za lokal. Kwota, której zasądzenia powód się domagał w

świetle uzasadnienia pozwu stanowiła suma zaległego czynszu za okres od stycznia 2001 r. do listopada 2010 r., pomniejszonego o wpłaty dokonywane na bieżąco, a zaliczane na najdalej wymagalne należności.

Pozwani T. R. i M. R. w sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wnieśli o oddalenie powództwa względem ich osób, zarzucając brak istnienia dochodzonego wobec nich roszczenia oraz podnosząc zarzut przedawnienia roszczeń powstałych przed lutym 2008 r. Pozwani wskazali, że umowę najmu lokalu powód zawarł jedynie z M. P. (1), z którym pozwani nigdy w lokalu wspólnie nie zamieszkiwali, przy czym w dacie zawarcia umowy najmu M. R. był osobą niepełnoletnią. Pozwani zarzucili, że powód nie wykazał w jakim okresie mieliby w ogóle zamieszkiwać w lokalu, wskazując, że w tej sytuacji powód miałby prawo wypowiedzieć umowę najmu, a tymczasem M. P. (1) wygrał prawomocnie sprawę o ustalenie istnienia pomiędzy nim a powodem umowy najmu, co oznacza, że lokal nie był udostępniany innym osobom. Pozwani podnieśli, że powód nie udowodnił wysokości poniesionej szkody, bowiem z załączonych do pozwu wydruków wynika jedynie stan konta lokalu i obciążanie go comiesięcznymi stawkami niewiadomego pochodzenia. Powód zdaniem pozwanych nie wykazał czego miały dotyczyć obciążenia i czy dotyczyły opłat czynszowych, czy np. za media, których dochodzić mogliby jedynie ich dostawcy.

Powód, w piśmie procesowym z dnia 14 kwietnia 2011 r., zaprzeczył twierdzeniom pozwanych wyrażonych w sprzeciwie, wnosząc jak dotychczas. Powód przyznał, że najemcą lokalu jest M. P. (1), bowiem złożone mu wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne, natomiast pozwani w spornym okresie byli osobami pełnoletnimi i zamieszkują w lokalu, zatem są zobowiązani oprócz czynszu regulować opłaty niezależne od właściciela, tj. za wodę, ogrzewanie i wywóz śmieci. Powód podniósł, że zaległość za lokal na koniec roku 2007 wynosiła 649,84 zł, przy uwzględnieniu wpłat dokonanych w 2008 r., zatem jedynie w tym zakresie roszczenie można uznać za przedawnione. Z pisma tego wynika, że żądanie pozwu dotyczyło okresu od grudnia 2007 r. do listopada 2010 r.

Pozwany M. P. (1) w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do jego osoby i obciążenie dochodzonymi w pozwie należnościami pozostałych pozwanych. Pozwany wskazał, że nie mieszka w lokalu od 1 lipca 2005 r. i nie korzystał z dostarczanych do niego mediów. Pozwany zarzucił, iż powód odmówił zabezpieczenia lokalu i odcięcia mediów, czym działał na korzyść T. R. i M. R., a także – zamiast eksmisji pozwanych – „dzikich lokatorów” prowadził z Urzędem Miasta postępowanie o ich zameldowanie w lokalu, a następnie – wypowiedział umowę najmu lokalu. Mimo wypowiedzenia umowy najmu i niezamieszkiwania w lokalu M. P. (1) płacił czynsz i za media do 1 lipca 2008 r. i do tego czasu lokal nie był zadłużony. Pozwany wskazał, że wystąpił do sądu i powoda, aby od 1 lipca 2008 r. obciążano czynszem i za media pozostałych pozwanych. Pozwany podniósł, że od 1 lipca 2005 r. do 1 lipca 2009 r. przebywał w zakładzie karnym i od tego czasu jest bezdomny, ponieważ od 20 lipca 2005 r. T. R. i M. R. okupują lokal, nie płacąc czynszu najmu i za media. Pozwany podniósł, że wytoczył w swej obronie wiele powództw wobec powoda i pozwanych T. R. i M. R.. Zwrócił uwagę nadto na to, że lokal otrzymał 31 lipca 2003 r., a powód wskazuje, że dochodzi zaległego czynszu za okres od stycznia 2001 r.

W piśmie procesowym z dnia 7 maja 2012 r. pełnomocnik pozwanego M. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa wobec tego pozwanego i zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, oświadczając, że nie zostały one uregulowane. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał zarzuty wyrażone przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty, nadto podnosząc, że roszczenie powódki wobec pozwanego jest sprzeczne ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i zasadami współżycia społecznego, albowiem powód może dochodzić zaspokojenia należności od pozostałych pozwanych, zaś M. P. (1) z lokalu nie korzysta, jest osobą bezdomną i bezrobotną, która z uwagi na zaistniałą sytuację podjął leczenie psychiatryczne.

Powód w piśmie procesowym z dnia 13 sierpnia 2012 r. podtrzymał swe stanowisko, wskazując, że nie kwestionuje tego, że pozwany nie przebywa w lokalu, co nie zmienia faktu, że jest nadal jego najemcą. Powód wyjaśnił, że dochodzi należności z tytułu czynszu najmu za okres od grudnia 2007 r. do listopada 2010 r., albowiem wpłaty z roku 2008 zostały zaliczone na najdawniejsze należności. Powód podniósł, że pozwani T. R. i M. R. zamieszkują w lokalu w wyniku udostępnienia go im przez osobę, której M. P. (1) powierzył klucze do mieszkania, co odbywało się bez zgody i wiedzy wynajmującego, zatem za zaistniałą sytuację nie odpowiada powód, lecz najemca, który udostępnił klucze osobom nieuprawnionym. Powód wywodził, że wobec tego nie jest uzasadnione zastosowanie względem pozwanego art. 5 k.c.

W toku dalszego postępowania strony nie modyfikowały swych stanowisk procesowych co do zasady.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 31 lipca 2003 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarł z pozwanym M. P. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Zgodnie z § 2 ust. 1 tej umowy powód zobowiązał się oddać pozwanemu lokal do użytkowania z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego oraz jego konkubiny C. K..

Stosownie do § 5 ust. 2 umowy najmu M. P. (1) zobowiązał się uiszczać powodowi miesięczny czynsz regulowany w kwocie 410,04 zł wg stawki 7,82 zł za m<sup>2</sup>, przy czym w ust. 3 tego paragrafu wskazano, że podstawą ustalenia stawki czynszu regulowanego w dniu zawarcia umowy oraz zasady jej zmiany w trakcie trwania stosunku najmu określa właściwa uchwała Rady Miasta S. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów (...) Spółka z o.o.

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy najmu oprócz czynszu M. P. (1) zobowiązany był uiszczać powodowi świadczenia i opłaty niezależne od właściciela związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu.

W myśl § 7 ust. 1 umowy najmu czynsz najmu i opłaty określone w § 6, winny być regulowane z góry do 10. dnia danego miesiąca.

dowody:

- umowa najmu k. 4-7

W dniu 1 lipca 2005 r. M. P. (1) został tymczasowo aresztowany, a następnie skazany na karę pozbawienia wolności. W zakładzie karnym przebywał nieprzerwanie do 1 lipca 2009 r.

C. K. po aresztowaniu pozwanego udostępniła lokal przy ul. (...) w S. T. R. oraz jej dzieciom M. R. i D. R.. Sama przeniosła się do miejscowości, w której prowadziła działalność gospodarczą. Pobyt rodziny R. w lokalu miał mieć charakter tymczasowy, jednakże osoby te zamieszkały w nim, czyniąc z tego lokalu centrum swych spraw życiowych. C. K. nie informowała M. P. (1) od zajęcia lokalu przez inne osoby i nie uzyskała na to jego zgody.

Pismem z dnia 17 stycznia 2006 r. M. P. (1) zwrócił się do powoda o wyeksmitowanie „dzikich lokatorów” z jego mieszkania, wskazując, że od czasu aresztowania nie wie co się w lokalu dzieje, a o pobycie w lokalu osób trzecich dowiedział się od swego obrońcy ok. 4 miesiące wcześniej. Ponadto pozwany domagał się odciążenia dostaw mediów do lokalu.

Decyzją z dnia 20 czerwca 2006 r. Prezydent Miasta S. orzekł o zameldowaniu T. R. i M. R. w lokalu przy ul. (...) w S. na pobyt czasowy do 16 stycznia 2009 r., uwzględniając w tym zakresie ich wnioski. Kolejnymi decyzjami, z dnia 11 sierpnia 2009 r., Prezydent Miasta S. orzekł o zameldowaniu pozwanych w tymże lokalu do 18 czerwca 2011 r. również na ich wnioski.

Pismem z dnia 28 czerwca 2009 r. pozwani T. R., M. R. i D. R. zwrócili się do powoda o ustalenie stosunku prawnego do ww. lokalu, podnosząc, że od 2005 r. w nim zamieszkują. W piśmie z dnia 18 października 2009 r. osoby te wystąpiły do Prezydenta Miasta S. o pomoc w przydzieleniu mieszkania socjalnego lub uregulowaniu stosunku prawnego do lokalu przy ul. (...) w S..

Powód w piśmie z dnia 3 lipca 2006 r. zawarł skierowane do M. P. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu z powodu podnajęcia go bez jego zgody. Następnie pismem z dnia 1 września 2006 r. powód wezwał C. K. do wydania lokalu.

C. K. zwróciła się do powoda o pomoc w sprawie zajęcia przez pozwanych lokalu w piśmie z dnia 23 października 2006 r.

Oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu uznano za bezskuteczne w wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 20 maja 2010 r. (sygn. akt II Ca 164/10), zmieniającym wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie z powództwa M. P. (1) przeciwko powodowi (o sygn. I C 2220/09).

dowody:

- pismo z dnia 17.01.2006 r. k. 129-130
- pełnomocnictwo k. 265
- pismo z dnia 9.06.2006 r. k. 131
- decyzja z dnia 20.06.2006 r. k. 62-63, 132-133
- pismo z dnia 28.06.2009 r. k. 64
- odwołanie z dnia 30.06.2006 r. k. 134-135
- pismo z dnia 18.10.2009 r. k. 65-66
- wyrok WSA w Szczecinie z dnia 19.05.2010 r. wraz z uzasadnieniem k. 67-71
- pismo z dnia 7.07.2009 r. k. 72
- pismo z dnia 3.07.2006 r. k. 136
- pismo z dnia 7.07.2006 r. k. 137
- pismo z dnia 1.09.2006 r. k. 266
- wyrok z dnia 20.05.2010 r. z uzasadnieniem k. 148-153
- zeznania M. P. k. 397

W wyroku z dnia 29 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 118/09 z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nakazał pozwanym T. R., M. R. i D. R., aby opuścili i wydali powodowi ww. lokal i opróżnili go z należących do nich rzeczy ruchomych, oddalając tożsame powództwo skierowane wobec M. P. (1) i C. K.. Powód cofnął apelację wniesioną od tego wyroku.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2010 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 2241/09 z powództwa M. P. (1) nakazał pozwanym T. R. i M. R., aby wydali M. P. (1) przedmiotowy lokal, ustalając, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Wyrok ten uprawomocnił się w zakresie nakazania wydania lokalu w dniu 24 czerwca 2010 r.

dowód:

- wyrok z dnia 29.12.2009 r. wraz z uzasadnieniem k. 138-146
- postanowienie z dnia 11.10.2010 r. k. 147
- wyrok z dnia 17.05.2010 r. ze wzmianką o prawomocności k. 155

Kiedy M. P. (1) opuścił zakład karny, nie mógł zamieszkać w wynajmowanym od powoda mieszkaniu, albowiem rodzina R. mu to uniemożliwiła. Początkowo pozwany wynajmował pokój w hotelu, jednak nie posiadał wystarczających środków na ten cel. Z uwagi jego bezdomność Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w S. przyznawał

pozwanemu w latach 2011-2012 prawo pobytu w mieszkaniu chronionym o charakterze rotacyjnym przy ul. (...) w S., natomiast w dniu 26 kwietnia 2012 r. pozwany został skierowany do tymczasowego zakwaterowania w Hoteliku A. przy ul. (...) w S., w pokoju jednoosobowym. W dalszym okresie powód udostępnił pozwanemu pomieszczenie o powierzchni 8 m<sup>2</sup>. M. P. (1) opłacał powodowi czynsz i ponosił należności za media związane z tym pomieszczeniem.

dowody:

- decyzja z dnia 10.05.2011 r. k. 112
- decyzja z dnia 4.10.2011 r. k. 242
- decyzja z dnia 3.02.2012 r. k. 221243
- skierowanie k. 243
- zeznania M. P. k. 397

M. P. (1) uregulował czynsz najmu przedmiotowego lokalu i opłaty niezależne od właściciela do listopada 2007 r. włącznie. Nieopłacone należności z tytułu najmu za grudzień 2007 r. wyniosły 649,84 zł, a za styczeń 2008 r. – 862,24 zł. Natomiast w okresie od lutego 2008 r. do listopada 2010 r. stanowiły łącznie kwotę 36.772,51 zł.

T. R. i M. R. nie uiszczali powodowi żadnych świadczeń w związku z korzystaniem z lokalu.

W dniu 15 września 2010 r. powód wystosował do M. P. (1) wezwanie do zapłaty kwoty 36.260,84 zł stanowiącej zaległość z tytułu użytkowania lokalu na dzień 15 września 2010 r. Analogicznej treści pismo, datowane na 15 września 2010 r. powód skierował do C. K., T. R. i M. R..

dowody:

- wezwania do zapłaty z dnia 15.09.2010 r. z potwierdzeniami odbioru k. 17, 18, 19
- stany kont dla tytułu prawnego k. 20-23
- zestawienie składników opłat k. 73-79
- pismo z dnia 4.08.2009 r. k. 154
- zawiadomienia k. 155-165

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo wobec pozwanych T. R. i M. R. okazało się w znacznej mierze uzasadnione, natomiast Sąd uznał je za niezasadne w stosunku do pozwanego M. P. (1).

Podstawę prawną żądania pozwu w stosunku do M. P. (1) stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z kolei powództwo względem T. R. i M. R. oparte było o przepis art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. , w myśl którego za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy czym, zgodnie z § 2, odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Wskazać należy, iż powód (jako wynajmujący) zawarł z M. P. (1) (jako najemcą) umowę najmu lokalu przy ul. (...) w S. dnia 31 lipca 2003 r. Obowiązki pozwanego jako najemcy uregulowano m.in. w § 5 ust. 2 umowy, w której zastrzeżono po jego stronie obowiązek zapłaty czynszu regulowanego, który na dzień zawarcia umowy wynosił 410,04 zł wg stawki 7,82 zł za m<sup>2</sup>, przy czym zgodnie z ust. 3 tego paragrafu czynsz ten ulegał zmianie w trakcie trwania stosunku najmu na

zasadach określonych uchwałą Rady Miasta S. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego dla zasobów (...) Spółka z o.o. Nadto, zgodnie z § 6 ust. 1 umowy najmu, oprócz czynszu M. P. (1) zobowiązany był uiszczać powodowi świadczenia i opłaty niezależne od właściciela związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu.

Jak wynika z zestawień składników miesięcznych obciążeń z tytułu najmu lokalu dołączonych przez powoda do pisma procesowego z dnia 14 kwietnia 2011 r. obok czynszu najmu sensu stricto obciążano najemcę należnościami za wodę, wywóz śmieci oraz centralne ogrzewanie lokalu. Wbrew zarzutom pozwanych T. R. i M. R. należności te nie obejmowały świadczeń z tytułu dostaw gazu i energii elektrycznej.

Wprawdzie w treści pozwu powód wskazał, iż na dochodzoną pozwem kwotę składają się należności z tytułu najmu przedmiotowego lokalu za okres od stycznia 2001 r. do listopada 2010 r., jednakże ustosunkowując się do sprzeciwów pozwanych od nakazu zapłaty wyjaśnił, że roszczenie obejmuje okres od grudnia 2007 r. do listopada 2010 r., co znajdowało również odzwierciedlenie w stanach konta lokalu dołączonych do pozwu.

Bezsporne w niniejszej sprawie było, iż w okresie objętym żądaniem, powód związany był z M. P. (1) umową najmu ww. lokalu. Wprawdzie powód pismem z dnia 3 lipca 2006 r. skierowanym do pozwanego wypowiedział umowę, jednakże jak wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 20 maja 2010 r. (sygn. akt II Ca 164/10), zmieniającego wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 30 listopada 2009 r. (sygn. I C 2220/09), wypowiedzenie to uznano za bezskuteczne.

Co do zasady zatem na M. P. (1) jako najemcy spoczywał w ww. okresie obowiązek regulowania czynszu najmu i świadczeń za tzw. media, tj. wodę, wywóz śmieci oraz centralne ogrzewanie. M. P. (1) nie kwestionował prawidłowości określenia przez powoda wysokości świadczeń składających się na dochodzoną pozwem kwotę, jednakże twierdził w sprzeciwie od nakazu zapłaty, że należności te zostały przez niego uregulowane do 1 sierpnia 2008 r. Twierdzenie to nie zostało przez pozwanego poparte dowodami, np. potwierdzeniami wpłaty. Jak wynika tymczasem ze stanów kont lokalu dołączonych do pozwu, jak i częściowo również pisma powoda z dnia 4 sierpnia 2009 r. załączonego do sprzeciwu pozwanego, M. P. (1) i C. K. w 2008 r. łącznie dokonali wpłat na rzecz powoda w kwocie 3.500 zł, jednakże zważyć należało, iż sama zaległość na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosiła 4.149,84 zł. Wpłaty te zatem powód zgodnie z art. 451 § 3 k.c. zaliczył na poczet najdalej wymagalnych należności, co skutkowało zaspokojeniem ich za rok 2007 za wyjątkiem części świadczenia za grudzień 2007 r. – w zakresie kwoty 649,84 zł. Należności za pozostałe miesiące, do listopada 2010 r. włącznie pozostały nieuregulowane. Suma zaległości za okres od grudnia 2007 r. do listopada 2010 r. wyniosła dochodzoną pozwem kwotę 38.284,59 zł, co wynika z ww. stanów kont.

Pozwani T. R. i M. R. w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzucali, że powód nie udowodnił wysokości poniesionej szkody, wywodząc, że z załączonych do pozwu wydruków wynika jedynie stan konta lokalu i obciążanie go comiesięcznymi stawkami niewiadomego pochodzenia, jednocześnie podnosząc, że nie wykazał on czego miały dotyczyć obciążenia i czy dotyczyły opłat czynszowych, czy np. za media, których ich zdaniem dochodzić mogłoby jedynie ich dostawcy. Wskazać jednak należy, iż powód nie żądał od pozwanych zapłaty odszkodowania, lecz czynszu najmu i opłat dodatkowych, przy czym w ustosunkowaniu się do tego sprzeciwu przedłożył zestawienia, z których wynikają składniki poszczególnych należności ujętych w stanach konta lokalu, zarówno wysokość czynszu najmu regulowanego ustalanego na podstawie przepisów prawa miejscowego (tj. uchwał Rady Miasta – zgodnie z § 5 ust. 3 umowy), jak i świadczeń za dostawę wody, wywóz śmieci i centralne ogrzewanie (tzw. media). Pozwani nie wykazali przy tym, by dostawy wody, centralnego ogrzewania do lokalu, a także wywóz śmieci realizowane były w oparciu o umowy indywidualnie zawarte z ich dostawcami, co uprawniałoby do dochodzenia należności z tego tytułu jedynie te podmioty. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że to powód zawiera umowy o dostawy wody i ciepła do lokali znajdujących się w jego zasobach oraz wywóz śmieci, a następnie- dokonuje rozliczeń z tego tytułu z najemcami. Zwrócić należy przy tym uwagę, że należności ujęte w stanach konta pokrywają się co do tytułów i wysokości z należnościami wskazanymi w przedstawionych przez M. P. (1) zawiadomieniach, dołączonymi do wniesionego przezeń sprzeciwu od nakazu zapłaty, w tym co do okresowych rozliczeń z tytułu zużycia wody oraz centralnego ogrzewania (w stanach kont pozycja „nota”). Skoro pozwani T. R. i M. R., po przedstawieniu przez powoda ww. zestawień,

jak również w toku dalszego postępowania nie odnieśli się w żaden sposób do treści tych zestawień, nie zgłosili również jakichkolwiek konkretnych zarzutów co do wysokości ujętych w nich stawek czynszu regulowanego czy opłat dodatkowych, jak również nie wyartykułowali żadnych zastrzeżeń co do prawidłowości dokonanych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, wody i wywozu śmieci, toteż Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność tych zestawień i stanów konta lokalu, a tym samym prawidłowość ustalenia wysokości dochodzonej pozewem należności.

Zasadny okazał się natomiast podniesiony przez T. R. i M. R. zarzut przedawnienia roszczenia, jednakże jedynie co do należności za grudzień 2007 r. i styczeń 2010 r. Zważyć bowiem należy, iż świadczenia te mają charakter okresowy - zgodnie z § 7 ust. 1 umowy najmu czynsz najmu i opłaty określone w § 6, winny być regulowane z góry do 10. dnia danego miesiąca. Termin przedawnienia tego rodzaju roszczeń wynosi 3 lata, zgodnie z art. 118 k.c. Pozew w niniejszej sprawie wpłynął w dniu 12 stycznia 2011 r., co spowodowało – po myśli art. 123 § 1 pkt 1 k.c. - przerwanie biegu przedawnienia co do roszczeń wymagalnych po 12 stycznia 2008 r. Skoro termin zapłaty świadczenia za grudzień 2007 r. przypadał na 10 grudnia 2007 r., a za styczeń 2008 r. – na 10 stycznia 2008 r., to wniesienie pozwu o ich zapłatę nie mogło skutkować przerwaniem biegu przedawnienia roszczenia o nie, skoro w dacie jego złożenia termin przedawnienia już upłynął.

Podnosząc tenże zarzut pozwani mogli zatem po myśli art. 117 § 1 k.c. skutecznie uchylić się od zaspokojenia ww. należności, które łącznie wynosiły 1.512,08 zł – co do pozostałych roszczeń zarzut był bezzasadny.

T. R. i M. R. wywodzili również, że dochodzone wobec nich roszczenie nie istnieje, bowiem umowę najmu lokalu powód zawarł jedynie z M. P. (1), z którym pozwani nigdy w lokalu wspólnie nie zamieszkiwali, przy czym w dacie zawarcia umowy najmu M. R. był osobą niepełnoletnią. Pozwani zarzucili również, że powód nie wykazał w jakim okresie mieliby w ogóle zamieszkiwać w lokalu. Powód przedstawił jednak dowody – zarówno z dokumentów w postaci pism pozwanych, ubiegających się o przyznanie im prawa do lokalu przy ul. (...) w S., jak i decyzji ws. zameldowania pozwanych w tym lokalu, pochodzących z roku 2006 i 2009, czy zeznań M. P. (2), z których wynika, że osoby te zamieszkały w lokalu jeszcze w 2005 r. Znamienne jest, że postępowania ws. zameldowania pozwanych w tymże mieszkaniu toczyły się z ich inicjatywy, o czym świadczy treść decyzji w tym przedmiocie oraz wyroku WSA w Szczecinie z dnia 19 maja 2010 r., zaś choćby w piśmie z dnia 28 czerwca 2009 r. skierowanym do powoda, czy też piśmie z dnia 18 października 2009 r. wystosowanym do Prezydenta Miasta S. pozwani wprost podali, że lokal zajmują od 2005 r., nie mając zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu. Pozwani zajmowali ten lokal zarówno w dacie wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 17 maja 2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 2241/09 z powództwa M. P. (1), w którym nakazano pozwany T. R. i M. R., aby wydali M. P. (1) przedmiotowy lokal, jak i w toku niniejszego postępowania, wskazując w swych pismach procesowych adres lokalu jako adres swego miejsca zamieszkania – dopiero w piśmie procesowym z dnia 13 marca 2017 r. pozwani wskazali, że obecnie zamieszkują przy ul. (...) w S.. W konsekwencji przyjąć należało, że T. R. i M. R. zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu m.in. w okresie objętym pozewem (grudzień 2007 r. – listopad 2010 r.), przy czym de facto miało to charakter stały, zarówno z uwagi na okres pobytu pozwanych w mieszkaniu, jak i fakt uczynienia z niego centrum spraw życiowych pozwanych.

Wprawdzie w art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. jest mowa o odpowiedzialności stale zamieszkujących z najemcą osób pełnoletnich, jednakże w ocenie Sądu nie należy tego przepisu traktować zawężająco, przyjmując, że warunkiem odpowiedzialności tych osób jest jednoczesne zamieszkiwanie z nimi w lokalu jego najemcy. Nie można przyjąć, że z odpowiedzialności tej zwolnione będą osoby pełnoletnie, które faktycznie mieszkają w lokalu, z tej tylko przyczyny, że sam najemca w nim nie zamieszkuje, niezależnie od tego czy czyni to z własnej woli, czy wbrew niej. Co do zasady najemca zobowiązany jest do ponoszenia należności za wynajmowany lokal bez względu na to, czy z niego korzysta czy też nie, o ile wynajmujący lokal udostępnia mu do korzystania. Trudno przyjąć stanowisko, że najemca, który nie przebywa w lokalu zobowiązany będzie do uiszczania czynszu i opłat dodatkowych, a osoby, które faktycznie w lokalu oddanym w najem stale mieszkają, będą zobowiązane do zapłaty świadczeń innego rodzaju, np. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Przy tym zważyć należy, że w § 2 tego artykułu ustawodawca odnosi się jedynie do przesłanki stałego zamieszkiwania, wskazując, że odpowiedzialność tych osób ograniczona jest do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. W ocenie Sądu solidarnie z najemcą lokalu mieszkalnego za

zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają na gruncie tego przepisu osoby, które nie są współnajemcami lokalu, ale stale zamieszkują w najętym lokalu. Ich odpowiedzialność powiązana jest z dwoma przesłankami: stałym zamieszkiwaniem osoby oraz jej pełnoletnością. Nie jest przy tym istotne, czy osoby współodpowiedzialne dysponują tytułem prawnym do lokalu (wywodzonym np. z umów podnajmu, użyczenia albo stosunków prawnorodzinnych), czy też zamieszkują nawet wbrew woli najemcy (tak A. S., Odpowiedzialność osób zamieszkujących z najemcą za czynsz najmu lokalu, PS 2013, Nr 9, s. 23).

Skoro pozwani T. R. i M. R. w okresie objętym pozwem stale mieszkali w przedmiotowym mieszkaniu i byli osobami pełnoletnimi (pозwani podnosili jedynie, że w dacie zawarcia umowy najmu M. R. był niepełnoletni), ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę czynszu i opłat dodatkowych z tytułu korzystania z niego, z M. P. (1).

Analizując okoliczności faktyczne niniejszej sprawy Sąd doszedł jednak do przekonania, że powództwa wobec M. P. (1) nie sposób uwzględnić. Wskazać należy, że w świetle art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W tym zakresie należało wziąć pod uwagę okoliczności, w których M. P. (1) został pozbawiony możliwości korzystania z lokalu wynajętego od powoda, a mianowicie, że stało się to na skutek działań jego ówczesnej konkubiny C. K., która udostępniła pozostałym pozwany lokal w czasie, gdy M. P. (1) przebywał w zakładzie karnym, przy czym nastąpiło to bez jego wiedzy i zgody, co wynika zarówno z zeznań pozwanego, jak i dowodów z dokumentów w postaci pism pozwanego kierowanych zarówno do powoda, jak i organów władzy. Pozwany jako osoba tymczasowo aresztowana miał ograniczone możliwości kontaktowania się z konkubiną, mogło to nastąpić jedynie za zgodą organu, do którego dyspozycji pozostawał, zaś będąc pozbawiony wolności nie był w stanie przeciwdziałać działaniom zarówno C. K., jak i pozwanych. W świetle powyższego zasadne jest przyjęcie, iż jak wskazał pozwany w piśmie z dnia 17 stycznia 2006 r. skierowanym do powoda, o fakcie zajęcia lokalu przez pozostałych powziął wiedzę od swego obrońcy 4 miesiące wcześniej, tj. dopiero w październiku 2005 r. Nie można czynić przy tym zarzutu pozwanemu, jak czynił to powód w odpowiedzi na jego sprzeciw od nakazu zapłaty, że powierzył on klucze do lokalu C. K., skoro w świetle umowy najmu była ona osobą uprawnioną do zamieszkiwania w tymże lokalu, a tym samym w świetle zasad doświadczenia życiowego posiadała własny komplet kluczy do niego. Zważyć także trzeba, iż pozwany podejmował szereg działań o charakterze prawnym zmierzających do odzyskania dostępu do lokalu, w tym wytoczył powództwa o jego wydanie w sprawie, która toczyła się przed Sądem Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie pod sygn. akt I C 2241/09. Od 2006 r. występował również do powoda o podjęcie działań mających na celu usunięcie z lokalu osób zajmujących go bez jego zgody – powód miał udzielić pozwanemu wsparcia w tym zakresie dokonał bezskutecznego wypowiedzenia umowy najmu, w efekcie wytoczył powództwo o wydanie lokalu nie tylko wobec T. R. i M. R. oraz D. R., ale i względem M. P. (1) i C. K.. Wprawdzie to nie na skutek działań podjętych przez powoda M. P. (1) stał się osobą bezdomną, następnie korzystającą ze wsparcia (...) w S. w zakresie zabezpieczenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych, jednakże nie zmienia to faktu, że działanie powoda polegające na żądaniu od M. P. (1) przede wszystkim opłat za media, z których nie korzystał w spornym okresie, ale także czynszu najmu lokalu, którego nie mógł używać przez szereg lat, pomimo wielorakich prób odzyskania jego posiadania, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w tym lojalności wobec kontrahenta, który został na wiele lat pozbawiony możliwości zajmowania wynajmowanego mieszkania wbrew swej woli.

Wskazać w tym miejscu należy, iż Sąd ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez powoda i M. P. (1) (pozostali pozwani nie składali żadnych wniosków dowodowych), a także zeznania M. P. (1), do wiarygodności których to dowodów, stanowiących materiał kompletny i spójny, Sąd nie powziął zastrzeżeń. Sąd pominął dowód z przesłuchania M. R., który bez usprawiedliwienia nie stawiał się na rozprawę w dniu 19 września 2014 r., a także dowód z przesłuchania pozwanej, uznając, iż okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą innych dowodów.

Podnieść także trzeba, iż na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 r. pozostawiono bez rozpoznania wnioski pozwanych T. R. i M. R. o wyłączenie wszystkich sędziów tut. Sądu od udziału w tym postępowaniu, kierując się treścią art. 3



k.p.c., zgodnie z którym strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, co obejmuje również obowiązek nienadużywania praw procesowych.

Wskazać należy, iż w piśmie z dnia 8 kwietnia 2015 r. pozwani złożyli wniosek o wyłączenie od udziału w postępowaniu SSR Andrzeja Siwoszka oraz wszystkich sędziów Wydziału III Cywilnego tut. Sądu, co skutkowało odwołaniem przesłuchania pozwanej w miejscu zamieszkania oraz rozprawy wyznaczonej na dzień 16 kwietnia 2015 r. Wniosek ten został zwrócony w zarządzeniu z dnia 20 lipca 2015 r. w sprawie I Co 166/15, wobec nieuzupełnienia przez pozwanych w terminie jego braków formalnych. W dniu 8 stycznia 2016 r. pozwani złożyli kolejny wniosek o wyłączenie SSR Andrzeja Siwoszka oraz wszystkich sędziów tego Sądu, co spowodowało odwołanie terminu kolejnego przesłuchania pozwanej w miejscu zamieszkania oraz rozprawy wyznaczonej na dzień 20 stycznia 2016 r. Wniosek pozwanych z dnia 8 stycznia 2016 r. w zakresie sędziów tut. Sądu, z wyjątkiem SSR Andrzeja Siwoszka został zwrócony w zarządzeniu z dnia 18 kwietnia 2016 r., albowiem pozwani nie uzupełnili jego braków formalnych – nie wskazali imion i nazwisk sędziów, których wniosek ten w istocie dotyczył. Wniosek zaś o wyłączenie SSR Andrzeja Siwoszka od udziału w postępowaniu oddalono prawomocnym postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2016 r. W dniu 23 maja 2016 r., tj. w terminie wyznaczonego kolejnego już przesłuchania pozwanej w miejscu zamieszkania oraz przed terminem rozprawy wyznaczonej na dzień 25 maja 2016 r. pozwani wnieśli o wyłączenie od udziału w sprawie obecnego referenta oraz wszystkich sędziów tut. Sądu, a także Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie, Sądu Okręgowego w Szczecinie- Wydziału I, II i VII oraz Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, w efekcie czego zaplanowane czynności procesowe odwołano. Wniosek pozwanych o wyłączenie obecnego referenta został oddalony postanowieniem tut. Sądu z dnia 22 czerwca 2016 r., zaś zażalenie pozwanych na to postanowienie oddalono w postanowieniu Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 stycznia 2017 r. Z kolei w zakresie pozostałych sędziów wniosek z dnia 23 maja 2016 r. zwrócono w zarządzeniu z dnia 19 stycznia 2017 r., albowiem pozwani również w tym przypadku nie wskazali imion i nazwisk sędziów, których wniosek ten miał dotyczyć. Pomimo to pozwani bezpośrednio przed rozprawą wyznaczoną na dzień 13 marca 2017 r. złożyli po raz kolejny wniosek o wyłączenie sędziego referenta od udziału w sprawie, a także wszystkich sędziów w obszarze apelacji (...). Celem rozpoznania tego wniosku rozprawę odroczone do 19 kwietnia 2017 r. Ponowny wniosek pozwanych o wyłączenie sędziego referenta odrzucono postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2017 r., w pozostałym zaś zakresie wniosek zwrócono, z tożsamych przyczyn, co poprzednie. Z powyższego wynika, że wniosek pozwanych złożony na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 r. w istocie nie miał na celu zagwarantowania ich uprawnień procesowych – czynność ta była sprzeczna z funkcją przepisu art. 49 k.p.c. zmierzająca wyłącznie do przedłużenia postępowania, do którego czasu trwania przyczyniły się m.in. tożsamej treści wnioski pozwanych, składane w przeszłości. W zasadzie pozwani ograniczyli się do wyartykułowania wniosku, bez sprecyzowania, których sędziów wniosek dotyczy i czym jest motywowany. W konsekwencji nie sposób było uznać tej czynności procesowej pozwanych za wniosek złożony w trybie art. 49 k.p.c., któremu winien być nadany dalszy bieg. W tym zakresie Sąd wziął pod uwagę pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 lipca 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt III UZ 3/15 oraz uchwale Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie III CZP 78/13 i pozostawił wniosek bez rozpoznania.

Biorąc pod uwagę dokonane wyżej rozważania Sąd uwzględnił powództwo w zakresie należności za lokal przy ul. (...) za okres od lutego 2008 r. do listopada 2010 r., tj. co do kwoty 36.772,51 zł jedynie wobec T. R. i M. R., orzekając jak w punkcie I wyroku. Rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych za opóźnienie znalazło podstawę w art. 481 § 1 i 2 k.c. Powód miał prawo domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie każdej miesięcznej należności z tytułu najmu od dnia następnego po terminie jej wymagalności, odpowiednio od dnia 11. lutego 2008 r., skończywszy na 11. listopada 2010 r., przy czym żądał odsetek od sumy należności od dnia wniesienia pozwu, tj. od 11 stycznia 2011 r., a zatem daty późniejszej i Sąd granicami pozwu był związany.

W punkcie II wyroku oddalono powództwo w pozostałym zakresie, tj. częściowo wobec T. R. i M. R., a w całości wobec M. P. (1).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w punkcie III wyroku znalazło podstawę w art. 100 zd. 2 k.p.c. przy uwzględnieniu art. 105 § 2 k.p.c. Pozwani T. R. i M. R., którzy przegrali proces w 96% dochodzonego roszczenia, w ocenie Sądu winni zostać obciążeni kosztami postępowania poniesionymi przez powoda w całości. Na

koszty te, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. złożyły się opłata od pozwu – 300 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 2.400 zł ustalone na podstawie § 2 i § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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.

Z kolei powoda, który przegrał w stosunku do pozwanego M. P. (1), w punkcie IV wyroku został obciążony kosztami nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu, tj. wynagrodzeniem jego pełnomocnika procesowego w kwocie 2.400 zł powiększonej o 23% podatku od towarów i usług. W tym zakresie Sąd miał na względzie przepisy § 2, § 6 pkt 5 oraz § 15-17 wskazanego wyżej Rozporządzenia.