

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Joanna Dalba

Protokolant: Marek Maśniak

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko K. K. i A. K. (1)

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych K. K. i A. K. (1) na rzecz powódki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 9.173,73 (dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote i siedemdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

1. 188,03 zł (sto osiemdziesiąt osiem złotych i trzy grosze) od 11 maja 2010 r. do 14 września 2010 r.;
2. 82,40 zł (osiemdziesiąt dwa złote i czterdzieści groszy) od 15 września 2010 r. do dnia zapłaty;
3. 886,52 zł (osiemset osiemdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 11 czerwca 2010 r. do dnia 21 czerwca 2010 r.;
4. 188,03 zł (sto osiemdziesiąt osiem złotych i trzy grosze) od 22 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty;
5. 886,52 zł (osiemset osiemdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 11 lipca 2010 do dnia 14 września 2010 r.;
6. 188,03 zł (sto osiemdziesiąt osiem złotych i trzy grosze) od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty;
7. 188,03 zł (sto osiemdziesiąt osiem złotych i trzy grosze) od dnia 11 września 2010 r. do dnia zapłaty;
8. 66,20 zł (sześćdziesiąt sześć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty;
9. 716,20 zł (siedemset szesnaście złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty;
10. 546,20 zł (pięćset czterdzieści sześć złotych i dwadzieścia groszy) od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;
11. 548,07 zł (pięćset czterdzieści osiem złotych i siedem groszy) od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty;
12. 548,07 zł (pięćset czterdzieści osiem złotych i siedem groszy) od dnia 11 lutego 2011 r. do dnia zapłaty;
13. 663,33 zł (sześćset sześćdziesiąt trzy złote i trzydzieści trzy grosze) od dnia 11 marca 2011 r. do dnia zapłaty;

14. 548,07 zł (pięćset czterdzieści osiem złotych i siedem groszy) od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty;
 15. 1.048,07 zł (jeden tysiąc czterdzieści osiem złotych i siedem groszy) od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty;
 16. 1.048,07 zł (jeden tysiąc czterdzieści osiem złotych i siedem groszy) od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;
 17. 1.048,07 zł (jeden tysiąc czterdzieści osiem złotych i siedem groszy) od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;
 18. 698,82 zł (sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych i osiemdziesiąt dwa grosze) od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty
 19. 1.048,07 zł (jeden tysiąc czterdzieści osiem złotych i siedem groszy) od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza solidarnie od pozwanych K. K. i A. K. (1) na rzecz powódki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 2.196,72 zł (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych i siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.728 zł (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
 3. zasądza od powódki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz pozwanych K. K. i A. K. (1) solidarnie kwotę 676,76 zł (sześćset siedemdziesiąt sześć złotych i siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 672 zł (sześćset siedemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1141/12

UZASADNIENIE

W dniu 17 listopada 2011 r. powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od K. K. i A. K. (2) solidarnie łącznej kwoty 12.671,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- od kwoty 992,15 zł od dnia 11 maja 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 992,15 zł od dnia 11 czerwca 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 992,15 zł od dnia 11 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 992,15 zł od dnia 11 września 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 66,20 zł od dnia 11 października 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 726,20 zł od dnia 11 listopada 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 546,20 zł od dnia 11 grudnia 2010r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 548,07 zł od dnia 11 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 548,07 zł od dnia 11 lutego 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 663,33 zł od dnia 11 marca 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 548,07 zł od dnia 11 kwietnia 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.048,07 zł od dnia 11 maja 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.048,07 zł od dnia 11 czerwca 2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.103,27 zł od dnia 11 lipca 2011r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 754,02 zł od dnia 11 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.103,27 zł od dnia 11 września 2011r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska powódka wskazała, że dochodzona kwota stanowi równowartość nieuiszczonego przez pozwanych czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. (**pozew z załącznikami – k. 1 – 30**)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie orzekł, że pozwani K. K. i A. K. (1) mają zapłacić solidarnie powódce kwotę 12.671,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od wskazanych w nakazie kwot we wskazanych okresach, a także o obowiązku solidarnej zapłaty na rzecz powódki przez pozwanych kwoty 2.575,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia nakazu, albo wnieść w tym terminie sprzeciw. (**nakaz zapłaty – k. 32**)

W dniu 06 lutego 2012 r. pozwani złożyli sprzeciw od ww. nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (**sprzeciw od nakazu zapłaty z załącznikami – k. 36 – 46**)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 lutego 2001 roku została zawarta pomiędzy Zarządem (...) z siedzibą w W. a K. K. i A. K. (1) umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...). Umowa ta została zawarta na podstawie skierowania K. i A. K. (1) do zawarcia umowy najmu wydanego przez Burmistrza Gminy W. – Centrum z dnia 6 lipca 2000 r. wymieniającego uprawnionych do zajmowania lokalu wraz z najemcami P. i P. K. (1). (**umowa – k. 8 – 9v, protokół zasiedlenia lokalu – k. 10, skierowanie do zawarcia umowy najmu – k. 11**)

Obecnie (...)sp. z o.o. jest właścicielem przedmiotowego lokalu jak i całej nieruchomości gruntowej położonej w W.ul. (...). Prawo to powstało na podstawie decyzji Prezydenta Miasta (...)nr (...)z 28 kwietnia 2009 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. (**odpis księgi wieczystej – k. 3 – 7**)

W dniu 6 listopada 2009 r. do K. K. skierowane zostało przez Zarządcę nieruchomości wypowiedzenie stawki czynszu najmu ze skutkiem na 28 lutego 2010 r. z jednoczesnym wskazaniem, że od dnia 1 marca 2010 r. stawka czynszu wynosić będzie 13,84 zł/m². Ponadto zgodnie z informacją zawartą w piśmie miała ona otrzymać także szczegółowe wyliczenia opłat w lutym 2010 r. Wypowiedzenie zostało odebrane osobiście przez K. K., co potwierdziła własnoręcznym podpisem. A. K. (1) nigdy nie otrzymał ww. wypowiedzenia. (**wypowiedzenie – k. 21**)

W dniu 12 lutego 2010 r. zarządca nieruchomości sporządził powiadomienie o wysokości opłat obowiązujących od dnia 01 marca 2010 r., które nigdy jednak nie zostało doręczone ani K. K. ani A. K. (1), albowiem przesyłka wróciła do powódki z adnotacją, że list powinien zawierać jedynie jednego adresata, nie zaś dwóch. (**powiadomienie – k. 22, zpo – k. 22v**)

K. K. dokonała w dniu 24 maja 2010 r. przelewu na kwotę 698,49 zł na rzecz R. 2000 tytułem czynszu za przedmiotowy lokal za maj 2010 r. oraz w dniu 21 czerwca 2010 wykonała na rzecz R. 2000 przelew w wysokości w tej samej kwocie tytułem czynszu za czerwiec 2010 r. (**potwierdzenia przelewów – k. 102 – 102v**)

Pismem z dnia 16 czerwca 2010 r. powódka skierowała do pozwanych wypowiedzenie stawki czynszu ze skutkiem na dzień 30 września 2010 r., wskazując jednocześnie, że od dnia 1 października 2010 r. stawka ta wynosić będzie 14,78 zł/m² nadto wskazała, że wysokość zaliczek z tytułu dostawy zimnej wody i kanalizacji oraz z tytułu wywozu nieczystości stałych (śmieci) wynosić będzie odpowiednio 7,10 zł/m³ i 3 zł/m³. Zgodnie z informacją zawartą w piśmie

łączna kwota do zapłaty wynosiła 1.046,20 zł miesięcznie. Wypowiedzenie to zostało przesłane jedynie do A. K. (1), który odebrał je osobiście w dniu 25 czerwca 2010 r. (**wypowiedzenie – k. 23, zpo – k. 23v**)

W dniu 2 września 2010 r. do pozwanych zostało skierowane wezwanie do zapłaty zaległego czynszu. Pismo odebrał osobiście jedynie A. K. (1), poświadczając ten fakt podpisem z datą 8 września 2010 r. (**wezwanie – k. 12**)

W dniu 07 stycznia 2011 r. powódka zawiadomiła pozwanych o zmianie wysokości stawki podatku od towarów i usług doliczanego do zaliczek z tytułu dostawy zimnej wody i kanalizacji oraz z tytułu wywozu nieczystości (śmieci). Informacja została przesłana jedynie do A. K. (1). Przesyłka po dokonaniu dwukrotnego awizowania nie została przez pozwanego odebrana, w wyniku czego została zwrócona powodowi. (**pismo – k. 24, zpo – k. 24v**)

Pismem z dnia 04 lutego 2011 r. powódka wypowiedziała A. K. (1) i K. K. umowę najmu z 21 lutego 2001 roku. Wypowiedzenie zostało wysłane pocztą jedynie do A. K. (1). Przesyłka po dokonaniu dwukrotnego awizowania nie została przez pozwanego odebrana, w wyniku czego została zwrócona powodce. (**kopia pisma wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 14 – 14v**)

Pozwem z dnia 20 kwietnia 2011 r. powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie przeciwko A. K. (1), K. K., P. K. (2), P. K. (1) i I. K. o nakazanie eksmisji pozwanych z zajmowanego lokalu. W dniu 27 września 2012 r. ww. Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, jednocześnie ustalił także o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. Na skutek apelacji pozwanych Sąd Okręgowy w Warszawie w dniu 15 maja 2013 r. zmienił wyrok Sądu I instancji w całości i oddalił powództwa oraz orzekł o kosztach procesu. (**pozew – k. 1 – 2v, wyrok – k. 151, wyrok Sadu Okręgowego w Warszawie – k. 240 – akt I C 648/11**)

W dniu 7 czerwca 2011 r. powódka sporządziła pismo z informacją o zmianie wysokości należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Łączna kwota należności zgodnie z pismem miała wynosić od dnia 1 lipca 2011 r. 1.103,27 złotych miesięcznie. Zawiadomienie zostało wysłane jedynie do A. K. (1), nie wiadomo jednak czy zostało prawidłowo doręczone. (**zawiadomienie – k. 25, pocztowa książka nadawcza poz. 18 – k. 25v**)

Pozwani w okresie od lipca 2010 r. do września 2011 r. dokonali wpłat na łączną kwotę 5.026,14 zł. (**zestawienie obrotów konta poz. lipiec – wrzesień – k. 17**)

A. K. (1) i K. K. zamieszkują w dalszym ciągu w lokalu nr (...) w budynku nr (...) posadowionym przy ul. (...). (**bezsporne**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzoną w sprawie, a powołaną wyżej dokumentację, której autentyczność nie budziła wątpliwości i która nie została zakwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd oddalił wniosek dowodowy z zeznań świadków E. B. i A. K. (3) na okoliczność działań zmierzających do opróżnienia budynku przy ul. (...) w W. ze wszystkich mieszkańców w tym pozwanych, albowiem tak zakreślona teza dowodowa była irrelevantna z punktu widzenia rozważań, co do zasadności powództwa, albowiem zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniesione przeciwko pozwanym A. K. (1) i K. K. było zasadne w części.

Bezspornym w sprawie niniejszej było, że K. K. jak i A. K. (1) zawarli w dniu 21 lutego 2001 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr 49a przy ul. (...) w W. jako wynajmujący. Nie budzi też wątpliwości Sądu, że prawo własności zarówno ww. lokalu jak i całej nieruchomości gruntowej przy ul. (...) przeszło na powódkę na mocy decyzji Prezydenta (...) nr (...) z dnia 28 kwietnia 2009 r.

Umowa zaś jaka łączyła pierwotnie m.(...)z pozwanymi, łączy w chwili obecnej (...) sp. z o.o.z siedzibą w W.z A. K. (1) i K. K..

Przed przystąpieniem do szczegółowych rozważań wskazać należy, że pozwani kwestionowali możliwość wypowiedzenia przez powódkę stawek czynszu, albowiem zgodnie z § 6 ust. 2 umowy najmu wskazuje, że „zmiany w wysokości czynszu najmu dokonuje się w formie aneksu do niniejszej umowy na podstawie odpowiednich Uchwał Rady Gminy W.– Centrum”.

Jednakże zważyć należy § 6 umowy odnosił się do instytucji czynszu regulowanego, na co wskazuje zapis, że „najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz regulowany w wysokości 1,62 zł. za m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 28 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) – „Do dnia 31 grudnia 2004 r., w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.” Należy wskazać, że powyższa Ustawa weszła w życie w dniu 10 lipca 2001 r.

„Ustawa (jak ww.) odstąpiła od pojęcia czynszu regulowanego. Do końca 2004 r. pozostały jednak istotne ograniczenia w podwyższaniu czynszów (opłat za używanie lokali) co do lokali, w których przed wejściem w życie ustawy obowiązywał czynsz regulowany, oraz lokali pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. (...) Od dnia 1 stycznia 2005 r. podwyżki czynszu i innych opłat za używanie lokalu zostały zasadniczo zmienione (...) Obowiązujące od 1 stycznia 2005 r. unormowanie art. 8a odeszło od ustawowej reglamentacji wysokości czynszu w formie dotychczasowego odpowiednika art. 28.” (por. Komentarz do ww. Ustawy pod red. Romana Dzięczka, LexisNexis, Warszawa 2005 r.)

Ze względu na zmianę przepisów dot. najmu lokali – tj. inne obowiązujące w dacie zawierania umowy najmu w dniu 21 lutego 2001 r., a inne w dacie kierowania powyższej korespondencji – do kontroli podwyżki czynszu (nie zaś odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu) należy stosować art. 8 a i ewentualną sądową kontrolę tej podwyżki w razie skierowania powództwa zgodnie z ww. przepisem.

Sąd Rejonowy zważył, że skoro umowa najmu zawarta została zarówno z K. K. jak i z A. K. (1), należy rozpatrywać efektywność oświadczeń kierowanych przez powódkę do pozwanych oddzielnie dla każdego z nich.

Strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie zapłaty od pozwanych zaległego czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Zważyć jednak należy, że, drugie z roszczeń nie mogło być objęte przepisami dotyczącymi bezumownego korzystania z lokalu, albowiem umowa najmu nigdy nie została skutecznie wypowiedziana. Mając jednak na uwadze, że powódka stosowała przez cały okres objęty żądaniem te same warunki wypowiedzania stawek jak przy czynszu, w ocenie Sąd część roszczenia określona jako „roszczenie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie” może być traktowana jako roszczenie o zapłatę czynszu najmu.

A zatem, odnośnie pozwanej K. K. wskazać należy, że zdaniem Sądu wypowiedzenie stawki czynszu dokonane pismem z dnia 6 listopada 2009 r. było skuteczne, co wynika jednoznacznie z faktu, że odebrała ona ww. pismo osobiście. Zatem w stosunku do pozwanej od dnia 1 marca 2010 r. zastosowanie miała stawka czynszu w wysokości 13,84 zł/m², zatem zobowiązanie przypadające na nią wynosiło w tym zakresie 796,90 zł. Jednakże w zakresie obciążeń z tytułu opłat zaliczkowych za dostawę zimnej wody i kanalizacji oraz z tytułu wywozu nieczystości stałych (śmieci) [**dalej opłaty**], wskazać należy, że mimo deklaracji zawartej w wypowiedzeniu, brak jest jakiegokolwiek dowodu na prawidłowe doręczenie pozwanej powiadomienia o wysokości opłat, w szczególności w świetle znajdującej się na karcie 22 verte kopii koperty z adnotacją o nieprawidłowym określeniu adresata.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że pozwana w zakresie opłat zobowiązana była do uiszczania w dalszym ciągu kwoty 89,62 zł zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy najmu. Zatem łączna kwota zobowiązań spoczywających na pozwanej od dnia 1 marca 2010 r. wynosiła 886,52 zł.

W dalszej kolejności wskazać należy, że i informacja o zmianie stawki podatku od towarów i usług za naliczane opłaty nie została prawidłowo doręczona pozwanej. Jednakże z uwagi na powszechny charakter tegoż podatku oraz powszechność informacji o zmianie skali podatkowej Sąd uznał, iż wiedzę w tym zakresie pozwana i tak uzyskała. A zatem za uzasadnione jest w ocenie Sądu podwyższenie należności obciążających powódkę od 1 stycznia 2011 r. do kwoty 887,35 złotych.

Odnosząc się zaś do skuteczności dokonywanych wypowiedzeń mających miejsce w okresie objętym pozwem uznać należy, że uch skuteczność względem pozwanej uznana być może dopiero od momentu doręczenia jej pozwu wraz z załącznikami, albowiem dopiero w tym momencie doszło do konwalidacji wadliwych doręczeń. Od tego dnia bowiem K. K. miała realną możliwość zapoznać się z oświadczeniami woli skierowanymi do niej przez powódkę.

Reasumując powyższe Sąd przyjął, że pozwana obowiązana była do uiszczenia miesięcznie kwoty 886,52 zł w okresie od maja 2010 r. do grudnia 2010 r., i kwoty 887,35 zł miesięcznie w okresie od stycznia 2011 r. do września 2011 r.

Co zaś się tyczy pozwanego A. K. (1). Wskazać należy, że w stosunku do pozwanego uznać należy, że wypowiedzenie stawki czynszu dokonane pismem z dnia 6 listopada 2009 r. (k. 21) nie wywarło w stosunku do pozwanego skutku. Zatem obowiązywała go w dalszym ciągu stawka wcześniej uiszczanego czynszu. W aktach sprawy brak jest jednak danych pozwalających na możliwość ustalenia w jakiej wysokości pozwany miałby uiszczać czynsz najmu. Sąd mógł jedynie dokonać ustaleń w zakresie wysokości opłat, które z uwagi na brak prawidłowego doręczenia pozwanemu powiadomienia (k. 22) analogicznie jak w przypadku K. K. pozostały na poziomie 89,62 zł.

W dalszej kolejności wskazać należy, że wypowiedzenie stawki czynszu dokonane pismem z dnia 16 czerwca 2010 r. było w stosunku do pozwanego skuteczne. Zatem w braku zakwestionowania nowej stawki czynszu, Sąd przyjął, że pozwanego obciążała powinności uiszczania od dnia 1 października 2010 r. kwoty 851,03 zł tytułem czynszu najmu. Ponadto pozwany winien był także uiszczać opłaty w łącznej wysokości 195,17 zł. Zatem od października 2010 r. A. K. (1) winien był obowiązywać do uiszczania miesięcznie na rzecz powódki kwoty 1046,20 zł.

Podobnie jak w przypadku pozwanej K. S. uznał, że powód miał świadomość zwiększenia się stawki podatku od towaru i usług naliczanej względem obciążających go opłat, a zatem od stycznia 2011 r. obowiązany był do uiszczania kwoty w wysokości 1048,07 zł.

Reasumując więc Sąd ustalił, że powoda w okresie od maja 2010 r. do września 2010 r. z całą pewnością obciążała opłata w wysokości 89,62 zł miesięcznie. Zaś w okresie od października 2010 r. do września 2011 r. pozwany winien był uiszczać kwotę 1046,20 zł miesięcznie.

W tym stanie rzeczy należało zauważyć, że pozwani w okresie objętym pozwem uiszczali na rzecz powódki kwoty tytułem czynszu najmu.

Wskazać należy zatem, że dokonane wpłaty pomniejszały zobowiązanie pozwanych względem powoda.

Zatem na przestrzeni okresu objętego pozwem zaległość pozwanych kształtowała się w sposób następujący:

Miesiąc	K. K.	A. K. (1)	Wpłata	Do Zapłaty
MAJ '10	886,52 zł	89,62 zł	698,49 (K. 102)	188,03 zł

CZERWIEC '10	886,52 zł	89,62 zł	698,49 (K. 102V)	188,03 zł
LIPIEC '10	886,52 zł	89,62 zł	992,15	105,63 (nadpłata)
SIERPIEŃ '10	886,52 zł	89,62 zł	0	188,03 zł
WRZESIEŃ '10	886,52 zł	89,62 zł	0	188,03 zł
PAŹDZIERNIK '10	886,52 zł	1046,20 zł	980	66,20 zł
LISTOPAD '10	886,52 zł	1046,20 zł	320	716,20 zł
GRUDZIEŃ '10	886,52 zł	1046,20 zł	500	546,20 zł
STYCZEŃ '11	887,35 zł	1048,07 zł	500	548,07 zł
LUTY '11	887,35 zł	1048,07 zł	500	548,07 zł
MARZEC '11	887,35 zł	1048,07 zł	384,74	663,33 zł
KWIECIEŃ '11	887,35 zł	1048,07 zł	500	548,07 zł
MAJ '11	887,35 zł	1048,07 zł	0	1.048,07 zł
CZERWIEC '11	887,35 zł	1048,07 zł	0	1.048,07 zł
LIPIEC '11	887,35 zł	1048,07 zł	0	1.048,07 zł
SIERPIEŃ '11	887,35 zł	1048,07 zł	349,25	698,82 zł
WRZEŚIEŃ '11	887,35 zł	1048,07 zł	0	1.048,07 zł
				9.173,73

Zważyć należy, że co prawda efektywność wypowiedzeń miała osobny skutek, co do każdego z pozwanych, to jednak z uwagi na fakt, że objęci są oni małżeńską wspólnością majątkową odpowiadają oni solidarnie za zaległości w płatności czynszu, a zatem realnie do wartości wyższego zobowiązania.

Zatem pozwani powinni uiścić na rzecz pozwanej kwoty stanowiące różnice między uiszczonymi kwotami za dany okres a ciążącą na nich należnością. Na marginesie z uwagi na wystąpienie nadpłaty za lipiec 2010 r. Sąd uznał, że o wartość tę należy pomniejszyć zaległość za okres wcześniejszy okres.

W zakresie odsetek orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. Zważając, że pozwani dokonywali wpłat w różnych okresach, Sąd orzekając o należnościach miał na uwadze, że okresy za które powódka może żądać odsetek ustawowych w skorelowaniu z ww. wpłatami.

Tym samym zaległość za okres maj 2010 r. rozłożyć należało na okresy zaległości. Zgodnie z istniejącym zadłużeniem skorelowanym z dokonanymi przez powodów wpłatami.

Zatem skoro należność za maj 2010 r. wynosiła 886,52 zł, wpłata zaś została dokonana w wysokości 698,49 zł. To za ten miesiąc wynosiła 188,03 zł. Następnie skoro nadpłata wystąpiła razem z wpłatą w dniu 14 września 2010 r. to okres od 11 maja 2010 r. do 14 września 2010 r. odsetki ustawowe należą się powodowi od kwoty 188,03 zł, zaś od 15 września 2010 r. do dnia zapłaty od kwoty 82,40 zł (188,03 – 105,63).

Należność za czerwiec wynosiła 886,52 zł, skoro zaś powodowie dokonali wpłaty w dniu 21 czerwca 2010 r. to za odsetki ustawowe od pełnej kwoty zaległości należą się za okres od 11 czerwca 2010 r. do 21 czerwca 2010 r. Następnie zaś od kwoty 188,03 (886,52 – 698,49) odsetki należą się od 22 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty.

Należność za lipiec wynosiła 886,52 zł, pozwani dokonali wpłaty w wysokości 992,15 zł w dniu 14 września 2010 r. A zatem odsetki od kwoty 886,52 zł należą się powodce od dnia 11 lipca 2010 r. do 14 września 2010 r. Zaś nadwyżka została rozliczona jak wskazano wyżej w okresie lipca.

Należność za sierpień i wrzesień wynosiła za każdy miesiąc 886,52 zł. Pozwani nie dokonali w tych miesiącach wpłaty a zatem odsetki należą się powodce odpowiednio od dnia 11 sierpnia 2010 r. i 11 września 2010 r. do dnia zapłaty.

Należność za październik 2010 r. wynosiła 1046,20 zł (wyższa stawka z uwagi na skuteczność wypowiedzenia względem pozwanego A. K. (1)). Jednocześnie pozwani dokonali wpłaty w wysokości 980 zł. Zatem powodce należą się odsetki ustawowe od kwoty 66,20 zł (1046,20 – 980).

Za listopad pozwani winni zapłacić powodce 1046,20 zł, uiścili 320 zł, a zatem powodce należą się odsetki od kwoty 716,20 zł od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty;

W grudniu należność wynosił 1046,20 zł, pozwani zapłacili 500 zł, a zatem powodce należą się odsetki od kwoty 548,07 zł.

Za styczeń i luty 2011 r. powodce należało się 1048,07 zł miesięcznie, pozwani wpłacali co miesiąc kwotę 500 zł, a zatem powodce należą się odsetki ustawowe za okresy odpowiednio od 11 stycznia 2011 r. i 11 lutego 2011 r. od kwoty 548,07 zł.

W marcu 2011 r. pozwani wpłacili kwotę 384,74 zł, zaś należność na rzecz powódki wynosiła 1048,07 zł. Zatem powodce należą się odsetki od kwoty 663,33 zł od dnia 11 marca 2011 r. do dnia zapłaty.

Za kwiecień 2011 r. powodce należało się 1048,07 zł, pozwani wpłacali kwotę 500 zł, a zatem powodce należą się odsetki ustawowe za okresy odpowiednio od 11 kwietnia 2011 r. od kwoty 548,07 zł

W okresie od maja 2011 r. do lipca 2011 r. pozwani nie dokonywali wpłat, a zatem powodce należą się odsetki liczone od kwoty 1048,07 zł za okresy odpowiedni od 11 maja 2011 r., 11 czerwca 2011 r. i 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty. Analogiczna sytuacja wystąpiła we wrześniu 2011 r.

W sierpniu 2011 r. pozwani dokonali wpłaty w wysokości 349,25 zł. Zatem biorąc pod uwagę, że powodce należało się 1048,07 zł, odsetki winny liczone być od kwoty 698,82 zł od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty.

Łącznie więc powódce należy się 9.173,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi jak wyżej (punkt 1 wyroku)

Biorąc pod uwagę, że roszczenie dochodzone pozwem było wyższe niż zasądzone, Sąd w punkcie 2 wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. Mając na uwadze stosunek dochodzonego roszczenia do zasądzonej kwoty wskazać należy, że powódka wygrała proces w 72%, ponosząc koszty procesu w kwocie 3.051 złotych (opłata sądowa od pozwu + wynagrodzenie pełnomocnika), stąd należy mu się zwrot 2.196,72 złotych, w tym 1,728 zł tytułem wyodrębnionych kosztów zastępstwa procesowego.

Strona pozwana zaś poniosła w niniejszej sprawie koszty związane z jej reprezentacją przez profesjonalnego pełnomocnika, a więc w łącznej kwocie 2.417 zł.

Zatem biorąc pod uwagę, że pozwani wygrali niniejsze postępowanie w 28 %, powódka winna im zwrócić solidarnie kwotę 676,76 zł, w tym 672 zł tytułem wyodrębnionych kosztów zastępstwa procesowego. (punkty 3 i 4 wyroku)

Zarządzenie:

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.