

**Sygnatura akt VIII C 1310/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2020 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. – (...) w Ł.

przeciwko K. S.

o zapłatę

na skutek sprzeciwu pozwanej K. S. od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 5 września 2016 roku wydanego w sprawie o sygn. akt VIII Nc 5599/16

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powoda Miasta Ł. – (...) w Ł. na rzecz pozwanej K. S. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1310/19

## UZASADNIENIE

W dniu 23 sierpnia 2016 roku powód Gmina Ł. (...) w Ł., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwany H. K., A. S., E. S. i K. S. powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 60.182,71 zł, wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanych H. K., A. S. i E. S. solidarnie kwoty 1.656,80 zł, obie kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Z powyższego tytułu na pozwanych ciążył obowiązek uiszczania opłat czynszowych wymagalnych do 10-go dnia każdego miesiąca, której to powinności zaniechali. Powód wskazał ponadto, że kwota 60.182,71 zł obejmuje należność główną w wysokości 43.269,77 zł za okres od dnia 1 grudnia 2007 roku do dnia 31 sierpnia 2015 roku oraz odsetki w wysokości 18.569,74 zł za okres od dnia 11 grudnia 2007 roku do dnia 31 sierpnia 2015 roku, natomiast kwota 1.656,51 zł obejmuje należność główną w wysokości 1.616,43 zł za okres od dnia 1 września 2015 roku do dnia 30 listopada 2015 roku oraz odsetki w wysokości 40,37 zł za okres od dnia 11 września 2015 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku.

(pozew k. 2-5)

W dniu 5 września 2016 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 5599/16), którym zasądził solidarnie dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 36)

Powyższy nakaz zapłaty zaskarżyła sprzeciwem w zakresie punktu 1 pozwana K. S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wnosząc w tej części o oddalenie powództwa w stosunku do jej osoby oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż począwszy od dnia 26 października 1999 roku nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, a od stycznia 2008 roku jest zameldowana w lokalu nr 5a przy ul. (...) w Ł., który to lokal wynajmuje od powoda. Pozwana nie mogła przy tym zajmować dwóch lokali jednocześnie, znajdują się one bowiem w zasobie komunalnym Miasta Ł..

(sprzeciw k. 67-70)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał pozew w całości. Wyjaśnił, że pozwana K. S. była stroną najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w pozwie, przy czym umowa ta została podpisana w imieniu małoletniej wówczas pozwanej przez jej przedstawiciela ustawowego.

(pismo procesowe k. 81)

Na rozprawie w dniu 7 stycznia 2020 roku pełnomocnik powoda oraz pełnomocnik pozwanej K. S. podtrzymali stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k. 91-92)

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 15 listopada 1999 roku poprzednik prawny powoda Administracja (...) Ł. (...) w Ł. zawarł z pozwaną H. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Poza H. K. w treści umowy, jako najemcy, zostali wpisani również pozwani A. S. oraz małoletni E. S. i K. S., w imieniu których to małoletnich H. K. działała w charakterze przedstawiciela ustawowego.

Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z przedmiotowego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 155,55 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. (umowa najmu lokalu k. 23-27, okoliczności bezsporne)

Pozwana K. S. była zameldowana na pobyt stały pod adresem Ł., ul. (...) w okresie od dnia 9 kwietnia 1993 roku do dnia 22 stycznia 2008 roku. W tym czasie była również zameldowana na okres czasowy pod adresami: Ł., ul. (...) (okres od dnia 26 października 1999 roku do dnia 31 grudnia 2003 roku) oraz Ł., ul. (...) (okres od dnia 12 maja 2004 roku do dnia 11 maja 2005 roku i od dnia 17 lutego 2006 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku).

W dniu 9 stycznia 2008 roku K. S. zawarła z poprzednikiem prawnym powoda umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), pod którym to adresem jest zameldowana na pobyt stały począwszy od dnia 22 stycznia 2008 roku.

(zaświadczenie o poprzednich adresach k. 71, umowa najmu lokalu k. 72-74v., okoliczności bezsporne)

W skierowanym do pozwanej K. S. wezwaniu do zapłaty z dnia 24 września 2015 roku, poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu, zadłużenie czynszowe przedmiotowego lokalu zostało oznaczone na kwotę 71.913,07 zł, natomiast zadłużenie odsetkowe na kwotę 67.616,75 zł. Po doliczeniu kosztów upomnień (18 zł) łączne zadłużenie wyrażało się sumą 139.547,82 zł. Wobec braku spłaty zadłużenia, o którym mowa wyżej, w piśmie z dnia 28 października 2015 roku wynajmujący złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Pismo to zostało przesłane na nieaktualny adres K. S..

(wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 14-14v., wypowiedzenie k. 21, kserokopia koperty k. 21v.)

Do dnia wyrokowania pozwana K. S. nie spłaciła zadłużenia dochodzonego niniejszym powództwem.

(okolicość bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo w stosunku do pozwanej K. S., jako niezasadne, zasługiwało na oddalenie w całości.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że poprzednik prawny powoda zawarł w dniu 15 września 1999 roku z H. K., działającą zarówno we własnym imieniu, jak również jako przedstawiciel ustawowy ówczesnej małoletniej pozwanej K. S., umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), zgodnie z którą, oddał najemcom wskazany lokal do używania, zaś najemcy obowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. W świetle powyższej okoliczności należało przyjąć, iż K. S., wbrew zapatrywaniom reprezentującego jej pełnomocnika, była stroną umowy najmu, o której mowa wyżej (abstrahując na ten moment od kwestii ważności tej umowy). Bez znaczenia dla powyższego wniosku pozostaje przy tym fakt, że w styczniu 2008 roku K. S. zawarła z poprzednikiem prawnym powoda kolejną umowę najmu, dotyczącą lokalu położonego przy ul. (...) w Ł., na tę datę brak było bowiem przepisów, które uniemożliwiłyby Miastu Ł. zawarcie z tym samym najemcą dwóch umów dotyczących lokali komunalnych. Podstawy takiej nie daje się również wywieść z treści umowy najmu z dnia 9 stycznia 2008 roku, która dawała wynajmującemu wyłącznie uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu, jeżeli najemca posiadał tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w pobliskiej miejscowości, a najemca mógł używać tego lokalu, o ile spełniał on warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd przyjął ponadto, że w okresie objętym pozwem na poczet należności czynszowych najemcy nie uiszcili zadanej wpłaty.

Oś sporu ogniskowała się wokół ustalenia, czy umowa najmu z dnia 15 września 1999 roku jest ważna w stosunku do pozwanej K. S..

Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od przypomnienia, że zgodnie z [art. 98 § 1](#) Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, rodzice są przedstawicielami ustawowymi dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską. Jeżeli dziecko pozostaje pod władzą rodzicielską obojga rodziców, każde z nich może działać samodzielnie, jako przedstawiciel ustawowy dziecka. Oznacza to, że czynność dokonana przez rodziców w imieniu dziecka pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla dziecka ([art. 95 § 2](#) k.c.). Przedstawicielstwo ustawowe rodziców, o którym mowa w powołanym przepisie, obejmuje zarówno dokonywanie czynności materialnoprawnych ([art. 98 § 2](#) k.r.o.), czynności przed sądami ([art. 98 § 3](#) k.r.o.), jak i czynności przed organami administracyjnymi ([art. 27](#) k.p.a.). Możliwość działania rodzica w imieniu dziecka nie ma jednak charakteru absolutnego. Zgodnie bowiem z treścią [art. 101 § 3](#) k.r.o. rodzice nie mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonywanie takich czynności przez dziecko. Zarząd majątkiem dziecka to wszelkiego rodzaju dyspozycje i czynności odnoszące się do poszczególnych składników majątku. Ponadto zarząd majątkiem dziecka, jako zbiorem aktywów i pasywów, obejmuje zachowania oraz czynności prawne i faktyczne, wpływające na szeroko rozumianą sytuację majątkową dziecka. Są to działania zmierzające do zachowania tego majątku, czynności powodujące jego zmniejszenie poprzez zbycie albo obciążenie jego składników, a także czynności powodujące zwiększenie tego majątku, drogą nabycia nowych przedmiotów majątkowych albo umniejszenia istniejących obciążeń. Zaciąganie w imieniu dziecka zobowiązań jest jedną z form zarządu majątkiem dziecka i może być oceniane w kategoriach wykonywania władzy rodzicielskiej, należytej staranności i ewentualnego przekroczenia zakresu zwykłego zarządu. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego (por. m.in. postanowienie z dnia 17 października 2000 roku, I CKN 319/00, L.; uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 30 kwietnia 1977 roku, III CZP 73/76, OSNCP 1978/2/19), przy wykładni pojęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w rozumieniu [art. 101 § 3](#) k.r.o. należy stosować obiektywne i sprawdzalne - w okolicznościach rozpoznawanej sprawy - kryteria, które m.in. obejmują ciężar gatunkowy i wartość przedmiotu dokonanej czynności, jej skutków w sferze majątku małoletniego,

szeroko pojęte dobro dziecka i ochrona jego interesów życiowych. Ocena powinna zostać dokonana w świetle zasad doświadczenia życiowego, przy uwzględnieniu ryzyka narażenia dobra dziecka i jego interesu majątkowego w przeciętnych i typowych sytuacjach życiowych. Przyjmuje się, że czynności niepolegające na zaciąganiu zobowiązania lub rozporządzaniu prawem majątkowym dziecka (czyli tzw. czynności nieobciążliwe) najczęściej wchodzi w zakres zwykłego zarządu. Przykładowo w orzecznictwie Sądu Najwyższego za czynności mieszczącą się w ramach zwykłego zarządu majątkiem dziecka uznawane jest: zawarcie przez rodziców na rzecz dziecka umowy darowizny nieruchomości w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich, choć w sytuacji, gdy przedmiotem darowizny jest nieobciążana nieruchomość, która wymaga kosztownych remontów, konserwacji, nakładów itp. czynność taka może być ad casu uznana za przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Natomiast, za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem dziecka w uznawane jest przede wszystkim: zbycie bardziej wartościowych składników majątku dziecka (w tym nieruchomości), i to zarówno wtedy, gdy chodzi o zbycie nieodpłatne, jak i wtedy, gdy chodzi o zbycie odpłatne, odpłatne nabycie nieruchomości, związane z przeznaczeniem znacznych środków pochodzących z majątku dziecka, a także zrzeczenie się własności bardziej wartościowej rzeczy (w tym nieruchomości), ustanowienie na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego (np. służebności czy hipoteki), zaciągnięcie pożyczki w kwocie przekraczającej bieżące potrzeby, zawarcie na dłuższy czas umowy najmu czy umowy dzierżawy, zawarcie ugody w sprawie wykraczającej poza bieżącą administrację (np. co do należnego dziecku odszkodowania, w sprawie o dział spadku czy zniesienie współwłasności) - w tym także ugody sądowej, zrzeczenie się dziedziczenia, odrzucenie spadku czy przyjęcie go wprost, skrócenie okresu ubezpieczenia z tytułu umowy zaopatrzenia dzieci (tzw. umowy posagowej) oraz przyjęcie niezwaloryzowanego świadczenia z tego tytułu (tak między innymi Sąd Najwyższy: w uchwale z dnia 4 lutego 1997 roku, III CZP 127/96, OSNC 1997/5/50; w postanowieniu z dnia 12 grudnia 1997 roku, III CKU 92/97, Legalis; w postanowieniu z dnia 27 maja 1998 roku, I CKU 181/97, Legalis; w postanowieniu z dnia 15 lipca 2005 roku, IV CK 20/05, OSNC 2006/6/ 106; w postanowieniu z dnia 9 września 1997 roku, I CKU 13/97, Prokuratura i Prawo 1998 rok, Nr 3, s. 29; H. Haak, A. Haak-Truskawska, Pokrewieństwo i powinowactwo (pochodzenie dziecka, stosunki między rodzicami a dziećmi, przysposobienie). Komentarz do art. 617–127 KRO oraz związanych z nimi regulacji KPC (art. 453–458, 579–589), Warszawa 2019).

Czynność prawna przekraczająca zakres zwykłego zarządu, dotycząca majątku dziecka, dokonana bez zezwolenia sądu opiekuńczego jest czynnością prawną bezwzględnie nieważną, gdyż sprzeczną z prawem (art. 58 § 1 k.c.) i nie może być konwalidowana (por. m.in. uchwała Calej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1961 roku, I CO 16/61, OSNC 1963/9/187).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy przypomnienia wymaga, że w chwili zawarcia przez H. K., także w imieniu małoletniej K. S., umowy najmu lokalu mieszkalnego, pozwana K. S. miała 14 lat. Z dużym prawdopodobieństwem, graniczącym z pewnością, można przyjąć, iż pozwana ta nie miała świadomości, że na skutek decyzji swojej matki stała się stroną umowy najmu, a tym samym osobą współodpowiedzialną za uiszczanie należności czynszowych. Oczywiście jest przy tym, iż na datę zawarcia umowy K. S. nie miała żadnych możliwości zarobkowych, brak jest także dowodów na to, że pozwana ta dysponowała majątkiem, który pozwalałby na zaspokojenie roszczeń powoda. Nie budzi także wątpliwości, że dla zapewnienia małoletniej potrzeb mieszkaniowych nie było konieczne zawarcie umowy najmu również w jej imieniu. Brak statusu najemcy po stronie K. S. skutkowałby wyłącznie tym, że do chwili ukończenia przez nią osiemnastego roku życia nie byłaby ona odpowiedzialna za uiszczanie czynszu, natomiast w późniejszym czasie obowiązek ten ciążyłby na niej wyłącznie wówczas, gdyby stale zamieszkiwała w lokalu. Niespornie zatem decyzja H. K. o zawarciu umowy najmu także w imieniu K. S. była dla tej pozwanej mniej korzystna, aniżeli w sytuacji, w której umowa zostałaby zawarta wyłącznie na H. K.. W ocenie Sądu wątpliwym jest w ogóle, czy omawiana umowa miała na celu zapewnienie K. S. potrzeb mieszkaniowych, skoro w dacie jej zawarcia pozwana ta posiadała czasowe zameldowanie pod innym adresem, którego koniec przypadał na dzień 31 grudnia 2003 roku. Dogłębna analiza zaświadczenia z k. 71 daje przy tym podstawę do wniosku, iż w okresie do dnia 22 stycznia 2008 roku (data wymeldowania spod adresu wskazanego w pozwie) K. S. nie miała innego adresu zameldowania niż przy ul. (...) wyłącznie w okresach od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 11 maja 2004 roku oraz od dnia 12 maja 2005 roku do dnia 16 lutego 2006 roku, a więc przez łączny okres niewiele ponad 1 roku. Oczywiście można wywodzić, że K. S. po uzyskaniu pełnoletniości mogła wypowiedzieć przedmiotową umowę najmu, aby jednak argument ten mógł

odnieść skutek wpiern należałoby uznać, iż miała ona w ogóle wiedzę, iż jest stroną takiej umowy. O czym zaś była już mowa, konkluzja taka jest mało prawdopodobna. Z punktu widzenia prowadzonych rozważań uwadze nie może także ujść wysokość zadłużenia przedmiotowego lokalu, na poczet którego co najmniej od grudnia 2007 roku (wg wykazu z k. 10-11) nie były uiszczane jakiegokolwiek należności. Zdaniem Sądu zadłużenie to powstało jednak o wiele wcześniej, skoro bowiem w wezwaniu do zapłaty z dnia 24 września 2015 roku (k. 14) zadłużenie czynszowe wynosi 71.913,07 zł, natomiast w okresie objętym wykazem z k. 10-11 zadłużenie z tego tytułu to kwota 41.653,34 zł, to na początkową datę ujętą w tym wykazie (10 grudnia 2007 roku) - po doliczeniu należności za wrzesień 2015 roku (584,05 zł) - zadłużenie z tytułu samego czynszu musiało wynosić 29.675,68 zł. Wprawdzie nieznaną jest stawka czynszowa w okresie sprzed grudnia 2007 roku, to nawet dla stawki z tego miesiąca (298,88 zł), aby saldo zadłużenia osiągnęło kwotę 29.675,68 zł, konieczne byłoby nieuiszczanie opłat czynszowych przez okres 99 miesięcy, a więc 8 lat i 3 miesięcy, tj. od samego początku trwania przedmiotowej umowy z września 1999 roku. Skoro jednak w dacie zawarcia tej umowy stawka czynszowa wynosiła 155,55 zł, tak naprawdę zadłużenie lokalu musiało powstać jeszcze wcześniej. Powyższe implikuje jednoznaczną konstatację, iż H. K. podejmując decyzję o zawarciu w/w umowy nie miała w planach uiszczania opłat czynszowych, a więc w konsekwencji działała z zamiarem zubożenia majątku K. S. poprzez wzrost jej pasywów. Skoro zaś na stan majątku wpływają decyzje, których skutkiem jest wzrost jego aktywów lub obciążenie pasywami, to czynności wywołujące takie skutki należy uznać za czynności z zakresu zarządu majątkiem. Zawarcie umowy najmu lokalu w imieniu małoletniego dziecka należy zatem zakwalifikować do czynności z zakresu zarządu majątkiem dziecka, a ze względu na to, że w rozpatrywanym stanie faktycznym czynność ta niespornie prowadziła do zmniejszenia tegoż majątku, należy ją uznać za przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Dla ważności podejmowanej przez H. K. czynności niezbędna była zatem zgoda sądu opiekuńczego. Zgody takiej H. K. nie uzyskała, co prowadzi do wniosku, iż umowa najmu z dnia 15 września 1999 roku nie może zostać uznana za ważną w stosunku do małoletniej wówczas K. S. (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 101 § 3 k.r.o.). Powództwo względem tej pozwanej podlegało zatem oddaleniu.

W świetle poczynionych rozważań jedynie na marginesie zauważenia wymaga, że żądanie obejmujące należności do sierpnia 2013 roku włącznie, wobec wytoczenia powództwa dopiero w dniu 23 sierpnia 2016 roku, uległo przedawnieniu, przy czym nie budzi wątpliwości, że dochodzone w sprawie roszczenie (tj. o zapłatę należności czynszowych wymagalnych do 10-go dnia każdego miesiąca) dotyczyło świadczeń okresowych, a zatem zastosowanie znajdował 3-letni termin przedawnienia (art. 118 k.c.).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw.

Strona pozwana wygrała proces w całości, a zatem należy jej się od powoda zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości.

Na koszty procesu poniesione przez pozwaną złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej – 7.200 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. 2015, poz. 1800 wg brzmienia na datę wniesienia pozwu).

Dlatego też Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.