

Sygn. akt: I C 1744/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2015r.

**Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: **SSR Aneta Szalkiewicz-Łosiak**

**Protokolant: staż. Aleksandra Słomczewska**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 września 2015r. sprawy

**z powództwa** Gminy G. – G. Zarządu (...)

**przeciwko** B. B.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powódki Gminy G. – G. Zarządu (...) na rzecz pozwanej B. B. kwotę 1217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Gmina G. pozwem z dnia 5 stycznia 1999 r. wniosła przeciwko Z. B. (1) i B. B. o zapłatę kwoty 6.031,53 zł tytułem należności wynikających z zawartej w dniu 6 września 1993 r. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 1999 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W dniu 09 lutego 1999 r. wydany został nakaz zapłaty, w którym powództwo zostało uwzględnione.

W dniu 21 maja 2014 r. pozwana wniosła sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty wskazując, iż od 1994 r. nie zamieszkuje pod adresem ul. (...), a że Z. B. (1) rozwiodła się w 1995 r. i dlatego wszelkie długi w związku z lokalem powstałe po 1995 r. nie powinny jej obciążać.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, że pozwana nie wywiązywała się z obowiązków uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, przy czym bez znaczenia jest, czy w spornym okresie pozwana z najmowanego lokalu. Pozwana rozwiązała umowę dopiero w maju 1999 r., informując powoda o opuszczeniu lokalu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 6 września 1993 r. zawarta została umowa najmu pomiędzy powódką a Z. B. (1), ówczesnym mężem pozwanej, dotycząca lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w G..

**dowód: kopia umowy – k. 6-9 oraz w aktach lokalowych.**

Pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu wraz z mężem w latach 1981 r. – 1994 r.

**dowód: decyzja z 21. 10. 1997 r. – k. 41-42, zaświadczenie z dnia 22 stycznia 2015 r. – k. 45, warunki zakwaterowania z 2. 02. 1981 r. i 2. 05. 1988 r. – k. 55 (zawartość koszulki), dokumenty z akt lokalowych.**

Wyrokiem(...)z dnia 22 czerwca 1995 r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...)orzeczono rozwód B. B. i Z. B. (2). Wyrok uprawomocnił się 14 lipca 1995 r.

**dowód: wyrok z dnia 22 czerwca 1995 r. – k. 19.**

Pozwana z lokalu przy ul. (...) wymeldowała się dnia 24 stycznia 1994 r. i tego samego dnia zameldowała się pod adresem: (...)-(...) G., al. (...)(...)

**dowód: zaświadczenie z dnia 22 stycznia 2015 r. – k. 45/**

B. B. w dniu 18.10.1993r. została członkiem Spółdzielni mieszkaniowej, która w dniu 09.07.1993r. zobowiązała się do końca 1993r. przydzielić pozwanej lokal przy ul. (...) (...)

**dowód: zaświadczenie i umowa okazane na rozprawie w dniu 25.02.2015r., których prawdziwości strona pozwana nie zaprzeczyła.**

Z. B. (1) w dniu 3 lutego 1994 r. zgodził się na zabranie przez pozwaną z jego mieszkania, tj. z lokalu przy ul. (...) sprzętów RTV i AGD (telewizor, magnetowid, pralka lodówka).

**dowód: oświadczenie – k. 55 (zawartość koszulki), kopia oświadczenia – k. 18.**

W maju 1999r. pozwana uzyskała od byłego męża informacje, z której wynikało, że Gmina również pozwaną uznaje za zobowiązaną do ponoszenia kosztów korzystania z lokalu przy ul. (...). Udała się więc do Gminy, gdzie wskazując na fakt wymeldowania oświadczyła, że nie jest zobowiązana do ponoszenia kosztów związanych z lokalem zajmowanym przez byłego męża.

**dowód: notatka k. 27.**

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w nin. postępowaniu wystąpił przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 6.031,53 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. za okres od marca 1995 r. do lutego 1998 r. Wskazywał, że pozwana jako strona umowy najmu przedmiotowego lokalu, zobowiązana jest do pokrycia powyższych należności bez względu na fakt, czy w nim zamieszkiwała czy nie. Powód wskazał także, iż pozwana wypowiedziała umowę najmu dopiero w maju 1999 r.

Pozwana zakwestionowała fakt, że była stroną ww. umowy, jak również że zajmowała przedmiotowy lokal we wskazanym w pozwie okresie – pozwana wskazywała początkowo, że od 1994r. a następnie, że od 1993 r. mieszkała już w swoim mieszkaniu (spółdzielczym) przy al. (...) (...) G.,

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy, jak również znajdujących się w aktach lokalowych. Większość z tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony postępowania, część z nich ma ponadto charakter dokumentów urzędowych, stąd też Sąd nie miał zastrzeżeń co do ich prawdziwości i wiarygodności. Strona pozwana zakwestionowała jednak autentyczność podpisu najemcy na umowie najmu z dnia 6 września 1993 r. podkreślała, że pod dokumentem tym na pewno nie podpisała się pozwana, w wątpliwość podawała także, jakoby miał być to podpis Z. B. (1) (byłego męża powódki). Jednak pozwana nie wykazała okoliczności, które przeczyłyby autentyczności podpisu. Wniosowała co prawda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, jednak nie dopełniła formalnego wymogu w tym zakresie i nie uiściła zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, dlatego wniosek został pominięty. Nie było więc podstaw do tego by kwestionować fakt zawarcia umowy najmu między powódką a mężem pozwanej zwłaszcza, że Z. B. (1), a do 1994r. również powódka korzystali z lokalu, do okresu objętego sporem opłacane były należności z tego tytułu. Ustaleniu, że umowa została podpisane nie może

przeczyć fakt, że do akt nie załączono oryginału umowy, zwłaszcza wobec okoliczności, że akt główne sprawy zostały zniszczone, a nie wykluczone, że do nich właśnie złożony został oryginał umowy.

Nie budzi więc wątpliwości to, że umowa najmu została podpisana przez powódkę i Z. B. (1). Na marginesie więc jedynie można wskazać, nawet w razie braku odpisu jednej ze stron, należałoby przyjąć, że do jej zawarcia doszło w sposób dorozumiany, poprzez faktyczne zajmowanie lokalu na warunkach określonych przez Gminę w pisemnej umowie.

Powyższe ustalenie przekonuje o tym, że pozwana stała się najemcą spornego lokalu. Jak stanowił – art. 10 ust. 3 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe (Dz. U. 1987 r., nr 30, poz.165) obowiązujący w chwili zawierania umowy najmu, małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny stawali się z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich (...). Zatem, skoro w momencie zawierania umowy najmu pozwana była żoną Z. B. (1) – rozwód orzeczono dopiero w czerwcu 1995 r. - oraz zamieszkiwała wówczas jeszcze w tym mieszkaniu, z chwilą zawarcia umowy najmu stała się z mocy prawa jej stroną. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, w których ta twierdziła, że z lokalu wyprowadziła się przed wrześniem 1993r. W ocenie Sądu, okoliczność ta przedstawiona dopiero w zeznaniach strony, zaprezentowana została na potrzeby nin. postępowania, dla wykazania, że pozwana jednak w chwili zawierania umowy najmu, w lokalu nie zamieszkiwała. Jeszcze w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana twierdziła natomiast, że z lokalu wyprowadziła się w styczniu 1994r. Powyższa data wyprowadzki koresponduje z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, który odnosi się do nabycia przez pozwaną uprawnień do nowego lokalu i zamieszkania w nim i wykazując, iż nie mogło nastąpić to przed końcem 1993r. Z dokumentacji okazanej przez samą pozwaną na rozprawie (k. 52) wynikało, że pozwana członkiem Spółdzielni została dopiero w dniu 18.10.1993r. a z umowy z dnia 09.07.1993r. wynikało zobowiązanie Spółdzielni przydzielania pozwanej lokal przy ul. (...) II ale do końca 1993r. Na fakt zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) przez pozwaną do 1994r. w charakterze najemcy wskazano również w decyzji z dnia 21.10.1997r., która wydana została na podstawie odwołania B. B.. Poza tym zameldowania się w nowym lokalu pozwana dokonała dopiero w styczniu 1994r., a faktycznego podziału majątku z mężem dokonała w lutym 1994r. W. powyższe wskazywało na to, że pozwana dopiero w styczniu 1994r. uzyskała możliwość wyprowadzenia się z lokalu przy ul. (...), że skorzystała z tej możliwości i opuściła lokal. Zatem zamieszkiwała w nim jeszcze w chwili, kiedy zawierana była umowa najmu ze Z. B. (1).

Jednak – w ocenie Sądu – pozwana dokonała skutecznego rozwiązania tej umowy. Niewątpliwie B. B. w styczniu 1994r. opuściła lokal przy ul. (...), a w dniu 24 stycznia 1994 r. wymeldowała się z niego, zgłaszając zamieszkanie w nowej lokalizacji przy ul. (...) II. Zadaniem Sądu, pozwana wnosząc o jej wymeldowanie się z dotychczasowego miejsca zamieszkania i zameldowanie się w nowym miejscu, poza dopełnieniem obowiązku administracyjnego, złożyła również oświadczenie, o rozwiązaniu wszelkich stosunków, na podstawie których zajmowała lokal przy ul. (...). Wywodząc z powyższego zachowania pozwanej skutek w postaci wypowiedzenia umowy najmu, należy uwzględnić szereg okoliczności, ujawnionych w nin. sprawie. Wskazać należy na to, że pozwana nie ma wykształcenia prawniczego, nie jest osobą dobrze orientującą się w przepisach i kwestiach prawnych. Wiedziała, że Gmina w 1993r. przejęła lokal, jednak pozwana zamieszkiwała w nim przed 1993r. już kilkanaście lat. Dlatego z faktem zmiany właściciela nie łączyła zmiany swojej sytuacji. Wiedziała, że niebawem, w okresie kilku miesięcy uzyska prawa do innego lokalu, do którego się wyprowadzi. Z pewnością nie miała świadomości tego, że podpisana przez męża Z. B. (1) umowa najmu z Gminą, wywołuje skutek w postaci uzyskania również przez nią statusu najemcy. Istota przepisu art. 10 przywołanej ustawy - prawo lokalowe sprowadzała się do zapewnienia ochrony małżonka tej osoby, która faktycznie się pod umową podpisywała, podkreślała zasadę wspólności majątku małżeńskiego i równości praw małżonków. Tymczasem pozwana, w czasie zawierania umowy najmu traktowała sporny lokal jako miejsce, w którym nie chce, ale musi pozostać do czasu uzyskania własnego mieszkania. Właśnie z uwagi na łączące małżonków już wówczas relacje, pozwana nie chciała dalej zamieszkiwać w przedmiotowym mieszkaniu. Formalnie więc, jako żona podpisującego umowę, zajmująca lokal, stała się jego najemcą. Jednak, z pewnością wolę pozostawiania w takiej relacji z powódką, porzuciła opuszczając lokal, dając temu wyraz również w akcie wymeldowania. Podkreślić przy tym należy, że w powszechnej świadomości społecznej kwestia meldunku była i nadal jest równoznaczna z kwestią prawa do zajmowania danego lokalu. Świadomość taka panuje do dzisiaj, a była jeszcze silniejsza w czasie, gdy za niedopełnienie

obowiązku meldunkowego groziły sankcje, a w dyskursie publicznym nie było mowy o jego zniesieniu. Tym samym w rozumieniu pozwanej, wymeldowanie się, którego dokonała w 1993r. było jednoznaczne z zerwaniem wszystkich więzi prawnych łączących ją z przedmiotowym lokalem zwłaszcza, że dokonane zostało w jednostce Gminy, czyli strony umowy i właściciela lokalu. Dlatego w ocenie Sądu spełniało wymagania wynikające z art. 60 i 61 § 1 k.c. i było w istocie aktem wypowiedzenia umowy najmu. Zgodnie z art. 60 k.c. zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Z oświadczeniem woli mamy więc do czynienia wówczas, gdy ta wewnętrzna wola zostanie przez podmiot prawa cywilnego wyrażona, czyli ujawniona na zewnątrz (uzewnętrzniiona). Według rozpowszechnionego poglądu, znajdującego pełne oparcie w treści art. 60 k.c., oświadczenie woli należy pojmować jako zewnętrzny przejaw wewnętrznej decyzji (czyli powzięcia woli) wywołania określonych skutków prawnych. W świetle art. 60 k.c., przy uwzględnieniu treści art. 56 k.c., oświadczenie woli można również określić jako zachowanie podmiotu prawa cywilnego, z którego wynika – w kontekście towarzyszących mu okoliczności, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów – wola (zamiar) dokonania określonej czynności prawnej. Wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia tę wolę w sposób dostateczny. Tym samym art. 60 k.c. ustanawia zasadę swobody formy (sposobu) oświadczenia woli (por. wyr. SN z dnia 20 kwietnia 2011 r., I CSK 391/10). W wyroku z dnia 16 stycznia 1970 r. (III PRN 96/69, OSNP 1970, nr 9, poz. 161) Sąd Najwyższy stwierdził, że oświadczenie woli może być złożone przez każde zachowanie się ujawniające wolę w sposób dostateczny, jeżeli ustawa nie przewiduje dalej idących wymagań (por. też wyr. SN z dnia 23 lipca 2008 r., III CSK 87/08).

W kontekście powyższego podkreślić także należy to, że Gmina uznała fakt wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu na podstawie ustanego oświadczenia pozwanej, że wymeldowała się z lokalu przy ul. (...), złożonego wobec pracownika jednostki Gminy w maju 1999r. Zatem, skoro takie oświadczenie zostało przez powódkę przyjęte jako wystraszające dla uznania rozwiązania umowy najmu, nie sposób uznać, że skutku w postaci rozwiązania umowy nie wywołało samo oświadczenie o wymeldowaniu, potwierdzone wypełnieniem stosownego druku i fakt opuszczenia lokalu w 1994r.

Nie było więc podstaw by obciążyć pozwaną dochodzoną pozwem kwotą jako najemcę lokalu, bowiem taki status utraciła ona w styczniu 1994r. Nie ulega również wątpliwości, że w spornym okresie, tj. od marca 1995 r. do lutego 1998 r. pozwana lokalu przy ul. (...) nie zajmowała, tym samym brak jest podstaw, by obciążać ją należnościami za korzystanie z niego na innej podstawie.

Dlatego też mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

Orzekając o kosztach procesu Sąd miał na uwadze wynik procesu oraz treść art. 98 § 1 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i do celowej obrony. Sąd wziął również pod uwagę żądanie pełnomocnika pozwanej oraz treść § 2 ust. 1, § 4 ust. 1 oraz § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i – w punkcie 2 wyroku – zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

1. (...)
2. (...),
3. (...).