

Sygn. akt IX Ca 170/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Jolanta Strumiłło
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko D. P. i Gminie O.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 4 lutego 2014 r., sygn. akt I C 1101/13,

I. oddala apelację,

II. nie obciąża powódki kosztami procesu na rzecz pozwanej Gminy O. za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt IX Ca 170/14**

## UZASADNIENIE

Powódka M. P. wniosła powództwo przeciwko D. P. i Gminie O. o ustalenie, że pozwany D. P. nie jest stroną stosunku najmu lokalu komunalnego położonego w O. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 12 lipca 2011r., a także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że powódka i pozwany D. P. byli najemcami wymienionego lokalu na podstawie umowy z dnia 16 maja 2001r., jednakże pozwana Gmina wypowiedziała im stosunek najmu pismem z dnia 30 listopada 2010 r. w związku ze zwłoką z zapłatą czynszu. Nowa umowa najmu tego samego lokalu została podpisana jedynie przez powódkę, która wcześniej samodzielnie spłaciła zobowiązania związane z korzystaniem z lokalu. Pozwany nie podpisał nowej umowy, dlatego też nie jest jej stroną.

Pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że umowa z 2011 r. jest kontynuacją umowy z dnia 16 maja 2001 r. Pozwanemu przysługuje prawo do zajmowania lokalu na takich samych warunkach jak powódka. Dlatego po uregulowaniu zaległych należności czynszowych, oferta zawarcia umowy została skierowana do obojga małżonków. Wynika to z treści tej umowy, w której został wskazany również D. P.. Pozwany jednak przed podpisaniem umowy opuścił lokal i nie podpisał umowy. Pozwana traktuje nową umowę jako przywrócenie prawa najmu w związku ze spłatą zadłużenia.

Pozwany D. P. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Wskazał w uzasadnieniu, że prawo najmu przedmiotowego mieszkania stanowi składnik majątku wspólnego jego i powódki. Przynależność tego prawa powinna być rozstrzygnięta w sprawie o podział majątku wspólnego. Pozwany podniósł, iż nie wiedział o nowej umowie z 2011 r., gdyż nie przebywał w przedmiotowym lokalu.

Wyrokiem z 4 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo. Nie obciążył powódki kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją z 3 sierpnia 1975 r. Prezydent Miasta O. przydzielił lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...), tj. rodzicom pozwanego D. P.. W lokalu tym, po zawarciu w dniu 16 sierpnia 1986r. związku małżeńskiego, zamieszkali także powódka M. P. wraz z pozwanym. W dniu 16 maja 2001r. pomiędzy D. i M. małżonkami P. a Gminą O. została zawarta umowa najmu tego lokalu.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 6 kwietnia 2009r. w sprawie VI RC 1206/08, małżeństwo powódki i pozwanego zostało rozwiązane przez rozwód. W wyroku Sąd ustalił także sposób korzystania z mieszkania zajmowanego przez strony, przyznając pozwanemu do wyłącznego użytku pokój najmniejszy, powódce pozostałe dwa pokoje, pozostawiając pozostałe pomieszczenia do wspólnego użytku. Wyrok uprawomocnił się dnia 28 kwietnia 2009r. Po kilku miesiącach od rozwodu, pozwany na skutek konfliktów z byłą żoną opuścił zajmowany lokal i zamieszkał u rodziców.

Jak ustalił Sąd Rejonowy w związku z zaległościami w opłatach za czynsz i świadczenia za przedmiotowy lokal pozwana Gmina O. wystosowała do powódki i pozwanego pismo z 18 października 2010r. z wypowiedzeniem umowy najmu. Jednocześnie w piśmie zawarto informację, że warunkiem „wycofania wypowiedzenia umowy najmu” jest spłata zaległości wraz z należnymi odsetkami. Pismo to w imieniu pozwanego odebrała powódka. Pozwany już wówczas w lokalu tym nie mieszkał.

Powódka w dniu 1 kwietnia 2011 r. dokonała wpłaty na rzecz pozwanej Gminy O. kwoty 13.873,97 zł i tym samym w całości spłaciła istniejące zadłużenie.

Pismem z dnia 1 lipca 2011r. pozwana Gmina, wobec spłaty zadłużenia, wyraziła wolę zawarcia umowy zarówno z powódką jak i pozwanym. W dniu 12 lipca 2011r. powódka oraz pozwana Gminą zawarły w formie pisemnej umowę najmu przedmiotowego lokalu.

Powódka po podpisaniu nowej umowy czyniła starania o wykup mieszkania. Pozwana Gmina odmawiała zawarcia umowy twierdząc, że do zawarcia umowy sprzedaży konieczna jest także zgoda drugiego z najemców, tj. pozwanego D. P..

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zdaniem Sądu I instancji pozwana Gminę O. i pozwanego D. P. łączyła umowa najmu od 2001 r. Została ona zmodyfikowana zgodnie z wolą stron w 2011 r., podpisana przez powódkę. Sąd zauważył, iż art. 660 k.c. nie przewiduje rygoru nieważności w przypadku niezachowania formy pisemnej przy zawarciu umowy najmu. Stosunek najmu może powstać poprzez zgodne oświadczenia woli stron, zaś forma tych oświadczeń może być dowolna, także dorozumiana. Sąd Rejonowy wskazał,

iż z pisma Gminy z dnia 1 lipca 2011 r. wynika wola zawarcia umowy najmu zarówno z powódką jak i pozwanym. Pozwana Gmina traktowała pozwanego jako najemcę na równi z powódką i na tych samych co ona warunkach. Sąd także przyjął, że umowa najmu lokalu z 16 maja 2001r. nie została skutecznie wypowiedziana pozwanemu, bowiem powódka odebrała pismo w imieniu byłego małżonka, pomimo faktu, że pozwany od dłuższego czasu nie mógł być uważany za domownika. Jednocześnie nie poinformowała go o treści przesyłki, ani o fakcie jej doręczenia. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążając nimi powódki.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości powódka zarzucając w apelacji:

I. obrazę przepisów postępowania mogącą mieć wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie przez Sąd co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powódki. Powódka w pozwie z dnia 20 sierpnia 2013 r. wyraźnie domagała się ustalenia, że pozwany nie jest stroną stosunku najmu na podstawie umowy najmu z dnia 12 lipca 2011 r. Nr (...) podczas gdy Sąd wyrokował również w przedmiocie umowy najmu z dnia 16 maja 2001r., w konsekwencji czego Sąd nie rozpoznał istoty sprawy oraz art. 138 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie podczas gdy przepis ten nie mógł być brany przez Sąd pod uwagę jako instytucja prawa procesowego;

II. obrazę przepisów prawa materialnego, tj.: art. 61 k.c. poprzez błędne zastosowanie, a w konsekwencji ustalenie, że umowa z dnia 16 maja 2001 r. nie została pozwanemu skutecznie wypowiedziana, podczas gdy pozwana gmina doręczyła oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy z dnia 16 maja 2001 r. w taki sposób, że pozwany mógł się zapoznać z jego treścią. Jeżeli pozwany wyprowadził się z najmowanego przez niego lokalu, to winien był podać nowy adres zamieszkania. Pozwany jednakże nie zrobił tego w związku z czym w dniu 25 października 2010 r. pozwany musiał traktować lokal przy ul. (...) jako swoje miejsce zamieszkania, a tym samym jako adres do doręczeń korespondencji. Poza tym oświadczenie woli pozwanej Gminy zostało doręczone pozwanemu co najmniej w chwili doręczenia mu odpowiedzi na pozew gminy; art. 660 k.c. w zw. z art. 60 k.c. poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie, iż wolą pozwanego było kontynuowanie stosunku najmu oraz, że stosunek ten uległ zmodyfikowaniu zgodnie z wolą obu stron, zaś zakres modyfikacji odpowiadał postanowieniom umowy zawartej w formie pisemnej w dniu 12 lipca 2011 r., podczas gdy obiektywne okoliczności, takie jak brak zamieszkiwania pozwanego w lokalu przy O.(...) przez kilka lat, brak zainteresowania pozwanego kwestią zadłużenia lokalu, wymeldowanie pozwanego ostateczną decyzją z dnia 24 marca 2011r., opróżnienie lokalu z rzeczy osobistych pozwanego, brak starań o przywrócenie posiadania lokalu świadczy o tym, że wolą pozwanego nie było kontynuowanie stosunku najmu i że twierdzenia jakoby pozwany dalej traktował siebie jako najemcę lokalu przy ul. (...) należy ocenić jako gołosłowne i na potrzeby procesu.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku w całości i ustalenie, że pozwany D. P. nie jest stroną stosunku najmu lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 12 lipca 2011 r. Nr.(...) oraz o zmianę postanowienia o kosztach zawartego w pkt. II wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie apelacji wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja nie jest zasadna.**

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie.

Inna jest natomiast ocena Sądu Okręgowego ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego w zakresie skuteczności wypowiedzenia przez pozwaną Gminę O. umowy najmu z 2001 r.

Wypowiedzenie tej umowy dokonane przez pozwaną wobec D. P. pismem z 18 października 2010 r. było skuteczne. Nie można podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, iż umowa ta nie została wypowiedziana, gdyż oświadczenie

o wypowiedzeniu nie zostało pozwanemu skutecznie doręczone, pomimo, iż wyprowadził się on z lokalu. Takie stanowisko prowadziłoby do trudnych do zaakceptowania skutków prawnych w zakresie możliwości wypowiedzenia umów najmu wobec najemców, którzy opuszczają lokal bez podania nowego tymczasowego adresu. Wynajmujący nie miałby w tej sytuacji możliwości skutecznego wypowiedzenia umowy, gdyż nie byłoby możliwe doręczenie najemcy stosownego oświadczenia woli.

Natomiast istotną kwestią w niniejszej sprawie jest wola stron. Pozwana Gmina O. zarówno w umowie z 2011 r. oraz pismach składanych w toku niniejszego procesu wyrażała wolę zawarcia umowy nie tylko z powódką, ale również z pozwanym D. P.. Taką wolę wyraził również pozwany, wprost oświadczając na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 czerwca 2014r.

Przedmiotowa umowa najmu z 2011 r. zawierała w treści wskazanie jako najemców zarówno powódkę jak i D. P.. Powódka podpisując umowę nie wносиła żadnych zastrzeżeń, co do skierowania oferty zawarcia umowy również do D. P., nie kontaktowała się również z pozwanym w sprawie tej umowy.

Zgodnie z art. 61. § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

Natomiast stosownie do art. 60 k.c. z 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, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

W toku niniejszej sprawy doszło do pozwanego D. P. oświadczenie woli Gminy O. zawarcia umowy najmu również z pozwanym. Powódka nie wykazała by oświadczenie Gminy O. dotarło do pozwanego wcześniej w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią lub tę ofertę odrzucił. Stanowisko D. P. wskazuje, iż jego wolą jest zawarcie przedmiotowej umowy najmu.

Skoro zatem obie strony składają zgodne oświadczenia woli, a sama oferta zawarcia umowy skierowana jest do skonkretyzowanych osób, to przyjąć należało, iż umowa najmu z 2011 r. wiąże strony, a więc i pozwanego.

Trafnie podniósł pozwany, iż prawo najmu lokalu mieszkalnego wchodzi do majątku wspólnego byłych małżonków i o jego przynależności powinien zdecydować Sąd w toku postępowania o podział majątku wspólnego.

Nie jest zasadny zarzut powódki naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 321 § 1 k.p.c. Z przepisu tego wynika, iż Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Oznacza to, iż Sąd jest związany żądaniem powoda zgłoszonym w powództwie i nie może wbrew temu żądaniu zasądzić więcej lub co innego albo zasądzić na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Wbrew zarzutom Sąd Rejonowy nie wyrokował co do umowy najmu z 2001 r. Ustalenia w tym zakresie dotyczą jedynie stanu faktycznego, który był istotny dla rozstrzygnięcia żądania powódki. Samo zaś rozstrzygnięcie dotyczy żądania powódki w zakresie umowy z 2011 r., a nie umowy z 2001 r.

Reasumując stwierdzić należy, iż brak jest podstaw do ustalenia, że pozwany D. P. nie jest stroną umowy najmu z 12 lipca 2011 r. Tym samym zarówno powództwo jak i apelacja powódki nie są zasadne.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, iż w niniejszej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony w usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu powódki o słuszności roszczenia, umożliwiając nie obciążanie strony przegrywającej kosztami procesu.