

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 października 2020 roku powódka (...) w G. wniosła o nakazanie pozwanej B. B. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. mjr. M. S. 2 w G. wraz z rzeczami i osobami od nich prawa wywodzącymi, zezwalając pozwanej na nieodpłatne przechowywanie rzeczy z opuszczonego lokalu mieszkalnego w pomieszczeniu przynależnym do lokalu – piwnicy – do dnia 24 kwietnia 2021 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. mjr. M. S. nr 2 i lokal ten wynajmowała pozwanej na mocy zawartej umowy najmu. Wskazała, że pozwana złożyła powódce osobiście pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu i w odpowiedzi otrzymała ustną zgodę powódki na przechowywanie swoich rzeczy w piwnicy budynku po upływie okresu wypowiedzenia. Powódka podała dalej, że pozwana złożyła kolejne pismo, w którym cofnęła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. W odpowiedzi, powódka, na piśmie, oświadczyła, że nie wyraża zgody na cofnięcie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i zażądała wydania lokalu. Powódka wskazała, że wezwania pozostały bez odpowiedzi, a nadto podała, że ustaliła, iż pozwana przebywała w Anglii.

Pismem z dnia 30 grudnia 2020 roku interwencję uboczną po stronie powódki zgłosiła Gmina M. G..

Powódka, wobec niemożności doręczenia pozwanej pozwu za pośrednictwem komornika sądowego, wniosła o ustanowienie kuratora dla pozwanej nieznannej z miejsca pobytu. Zarządzeniem z dnia 27 września 2021 roku Sąd ustanowił dla pozwanej kuratora w osobie r.pr. P. G..

W odpowiedzi na pozew kurator wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. W odpowiedzi na pozew zostało wskazane, że oświadczenie złożone przez pozwaną nie stanowiło wypowiedzenia umowy najmu, ale niejako ofertę rozwiązania umowy, a dla swej skuteczności, wymagało podjęcia czynności – udzielenia odpowiedzi przez drugą stronę. Zanim czynność ta została podjęta, pozwana cofnęła skutecznie swoje oświadczenie. Roszczenie powódki zostało zatem zakwestionowane jako nieudowodnione.

W piśmie z dnia 2 listopada 2021 roku powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, że oświadczenie pozwanej zostało złożone w sposób wyraźny i nie budzący wątpliwości, nadto osobie uprawnionej do przyjęcia takiego oświadczenia. Pismo pozwanej stanowiło definitywne wypowiedzenie umowy, a zamiar taki znajduje potwierdzenie w okoliczności opuszczenia przez pozwaną lokalu w 2020 r.

Na rozprawie w dniu 22 grudnia 2021 roku, na którą stawiła się pozwana, Sąd wezwał do udziału w charakterze strony I. K., wskazaną przez pozwaną jako osobę, która zajmowała mieszkanie za jej zgodą, podczas gdy pozwana przebywała w Wielkiej Brytanii. Postanowieniem wydanym na rozprawie Sąd zwolnił kuratora z pełnionej funkcji.

Na rozprawie w dniu 18 marca 2022 roku strony podtrzymały stanowiska.

Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2022 roku Sąd przyznał kuratorowi wynagrodzenie za wykonane czynności w wysokości 240 zł plus należny podatek VAT oraz zwrot wydatków w kwocie 79,59 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) z siedzibą w G. zawarła, jako wynajmująca, w dniu 5 stycznia 2004 roku z pozwaną B. C. (obecnie: B.), jako najemcą, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G., w dzielnicy Z. K. przy ul. mjr. M. S. nr 2/41, mocą której wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy lokal mieszkalny, a najemca zobowiązał się do uiszczania wszelkich opłat związanych z lokalem, określonych w umowie. Wraz z pozwaną, w lokalu miały zamieszkiwać małoletnie wówczas dzieci pozwanej, nad którymi sprawowała pełnię władzy rodzicielskiej. Zgodnie z § 9 umowy, wypowiedzenie stosunku najmu przysługiwało we wskazanych wypadkach wynajmującemu, a nadto umowa mogła zostać w każdym

czasie rozwiązana za zgodą obu stron. § 14 ust 1. stanowił, że wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagały formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem ust. 2., dotyczącego zmiany wysokości opłat.

(bezsporne, nadto dowód: umowa najmu wraz z aneksem, k. 15-18; odpis skrócony aktu małżeństwa, k. 19; odpis wyroku z dnia 19.02.1999 r., k. 20; odpis wyroku z dnia 20.12.2001 r., k. 21)

Pozwana w dniu 31 lipca 2020 roku złożyła osobiście prezesowi jednoosobowego zarządu (...) – R. L. do rąk własnych, w siedzibie spółdzielni pismo, w którym zwróciła się do Zarządu z prośbą „o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej przez nią w dniu 5 stycznia 2004 roku (...), z dniem 31 sierpnia 2020 roku”. Pismo to zostało przyjęte przez powódkę i opatrzone pieczęcią potwierdzającą wpływ pisma i określającą liczbę dziennika.

(dowód: pismo z dnia 31.07.2020 r. wraz z pieczęcią powódki, k. 14, zeznania prezesa powódki i pozwanej B. B. - elektroniczny protokół rozprawy z 18 marca 2022 r. k. 210)

W piśmie z dnia 3 sierpnia 2020 roku, złożonym tego samego dnia w siedzibie powódki, pozwana złożyła oświadczenie o odwołaniu poprzedniego „pisma, które wniosła dnia 31 lipca 2020 r. do zarządu Spółdzielni”. W treści pisma zaznaczyła, że umowa najmu lokalu z dnia 5 stycznia 2004 roku była wciąż dla niej wiążąca. Powódka przyjęła pismo w tym samym dniu i opatrzyła pieczęcią potwierdzającą wpływ pisma i określającą liczbę dziennika.

(dowód: pismo z dnia 3.08.2020 r. wraz z pieczęcią powódki, k. 13)

Powódka w piśmie z 4 sierpnia 2020 r., sporządzonym „w odpowiedzi na pismo z dnia 03.08.2020 roku” i nadanym w placówce pocztowej w dniu 6 sierpnia 2020 r. podała, że „nie wyraża zgody na cofnięcie wypowiedzenia umowy”. Oznajmiła, że rzeczona umowa ulegnie rozwiązaniu w dniu 31 sierpnia 2020 roku za porozumieniem stron. Zażądała opróżnienia i wydania lokalu we wskazanym w piśmie terminie.

(dowód: pismo powódki z dnia 4.08.2020 r. wraz z dowodem nadania, k. 11-12)

Pozwana B. B. od 2018 roku mieszka i pracuje w Wielkiej Brytanii. Od 2017 roku, w lokalu nr (...) przy ul. mjr. M. S. 2, przebywa krewna pozwanej – I. K..

(okoliczności niesporne)

Pozwane B. B. oraz I. K. nie figurowały w bazie (...) Centrum (...), jako osoby pobierające świadczenia. Nie miały także statusu osoby bezrobotnej, ani poszukującej pracy w G. Urzędzie Pracy. Pozwane nie korzystały ze wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w G.. Z informacji uzyskanych od Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wynikało, że pozwane nie pobierały emerytury ani renty.

(dowód: pisma z (...) Centrum (...), k. 46, 199; pisma z G. Urzędu Pracy, k. 48, 201; pisma z (...) w G., k. 50, 198; pisma z ZUS, k. 68, 224)

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana, nie budziła też wątpliwości Sądu. Uzupełnienie materiału dowodowego stanowiły zeznania stron złożone na rozprawie w dniu 18 marca 2022 r., które Sąd uznał za spójne i logiczne, a nadto korespondujące ze zgromadzonym materiałem dowodowym, poza zeznaniami prezesa zarządu powódki R. L. w zakresie złożenia przez niego w dniu 31 lipca 2020 r. ustnego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, co zostanie omówione poniżej.

Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.).

Na gruncie niniejszej sprawy poza sporem pozostawało, iż prawo własności objętego pozwem, zajmowanego przez pozwanych lokalu mieszkalnego, przysługuje powódce. Niespornym również było, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, uregulowana w art. 659 i następnym k.c. Strony zgodnie przyznały, że zawarły w dniu 5 stycznia 2004 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. mjr. M. S. 41/2. Umowa ta nie zawierała zapisu wskazującego okres, na jaki umowa została zawarta, wobec czego należało uznać, że została zawarta na czas nieokreślony.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do oceny czy obecnie strony nadal związane są umową najmu, a więc czy przysługuje B. B. tytuł prawny do lokalu. Pozwana bowiem utrzymywała, że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy wobec cofnięcia przez nią oświadczenia z 31 lipca 2020 r. w piśmie z 3 sierpnia 2020 r. przed złożeniem przez Spółdzielnię oświadczenia o woli o rozwiązaniu umowy, zaś powódka wywodziła, że przyjęcie przez prezesa jej zarządu pisma pozwanej z 31 lipca 2020 r. stanowiło skuteczne wypowiedzenie przez pozwaną umowy ze skutkiem na koniec sierpnia 2020 r.

Analiza treści pisma pozwanej z 31 lipca 2020 r. nie uprawnia do podzielenia stanowiska powódki by pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Wniosek taki jest niemożliwy do przyjęcia wobec jednoznacznego sformułowania „proszę o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy (...), z dniem 31 sierpnia 2020 roku”. Oświadczenie to nie ma stanowczego charakteru o wypowiedzeniu umowy, lecz wyraźnie wskazuje – wobec sformułowania „proszę o wyrażenie zgody” – że wolą pozwanej było uzależnienie dalszego trwania umowy od woli powódki. W przedmiotowym piśmie pozwana nie rościła sobie prawa jednostronnego decydowania o dalszym trwaniu między stronami stosunku prawnego, lecz w sposób wyraźny oczekiwała również wyrażenia w tym przedmiocie woli przez powódkę. Oczekiwanie na stanowisko drugiej strony umowy jednoznacznie naprowadza na wniosek, że wolą pozwanej było rozwiązanie umowy, jako wyraz oświadczeń obu stron tej umowy, nie zaś jej wypowiedzenie, jako wynik jedynie woli pozwanej.

Prawidłowość powyższego wyводу znajduje potwierdzenie również w treści pisma powódki z 4 sierpnia 2020 r., w którym powódka w akapicie drugim wskazała, że „umowa najmu lokalu (...) rozwiązuje się 31 sierpnia 2020 roku za porozumieniem stron”.

Nie bez znaczenia również pozostaje, że umowa nie uprawniała pozwanej do jednostronnego wypowiedzenia umowy, zaś takie uprawnienie, jako wynikające z art. 688 k.c., wiązałoby się z obowiązkiem określenia skutków wypowiedzenia na datę 31 października

2020 r., a nie wskazaną w piśmie datę 31 sierpnia 2020 r. Wskazać należy, że zastosowanie w sprawie miałyby wymieniona regulacja, jako odnosząca się do najmu lokalu, nie zaś regulacja przewidziana w art. 673 k.c. Jeżeli zatem nawet uznano pismo pozwanej za oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, to byłoby ono wadliwe.

Pismo pozwanej z 31 lipca 2020 r. wyrażało w sposób niewątpliwy wolę pozwanej rozwiązania umowy najmu w oparciu o porozumienie stron. W konsekwencji, wobec stanowiska procesowego pozwanej, to na powódce spoczywał ciężar wykazania, że przed otrzymaniem pisma pozwanej z 3 sierpnia 2020 r. złożyła ona w sposób skuteczny oświadczenie o chęci rozwiązania umowy.

Zgodnie z art. 77 § 2 k.c., jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę.

W § 14 umowy przewidziano, że wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem ust. 2, dotyczącego zmiany wysokości opłat. Przyjmując korzystną dla strony powodowej interpretację przedmiotowego zapisu umowy, a więc że rozwiązanie umowy to nie jej zmiana lub uzupełnienie, należało wnioskować, że umowa nie regulowała formy w jakiej miało nastąpić jej rozwiązanie. W konsekwencji, zgodnie z art. 77 § 2 k.c., rozwiązanie umowy wymagało formy dokumentowej. W świetle art. 77² k.c. warunkami koniecznymi zachowania formy dokumentowej są: złożenie oświadczenia woli w postaci dokumentu oraz złożenie oświadczenia w sposób umożliwiający ustalenie osoby składającej to oświadczenie. Niewątpliwie warunkowi

tego nie spełnia przyjęcie (i zarejestrowanie poprzez nadanie liczby dziennika) przez reprezentanta powódki pisma pozwanej z 31 lipca 2002 r. i ewentualne ustne wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy. Niespornym zaś było, że powódka przed 3 sierpnia 2020 r. nie ustosunkowała się do pisma pozwanej w sposób odpowiadający formie dokumentowej, a więc nie złożyła swego oświadczenia woli w przedmiocie rozwiązania umowy.

Przyjmując zaś, że przewidziany w § 14 umowy wymóg zachowania formy pisemnej dla wszelkich zmian i uzupełnień umowy obejmowałby również jej rozwiązanie, koniecznym byłoby złożenie przez powódkę pisemnego oświadczenia woli w tym przedmiocie, do którego w sposób niewątpliwy nie doszło przed sporządzeniem przez pozwaną pisma z 3 sierpnia

2020 r. Na taką interpretację zapisów umowy naprowadzają zaś zeznania samego reprezentanta powódki, który wskazywał na zamiar sporządzenia pisma w odpowiedzi na pismo z 31 lipca 2020 r., został jednakże uprzedzony pismem pozwanej z 3 sierpnia 2020 r.

Dodać należy, że wobec wyraźnego zaprzeczenia przez pozwaną, za niewystarczający należało uznać dowód z zeznań prezesa zarządu powódki co do złożenia przez niego ustnego oświadczenia o woli rozwiązania umowy w chwili przyjęcia pisma pozwanej z 31 lipca

2020 r., jako nie znajdującego potwierdzenia w jakimkolwiek innym materiale dowodowym.

Zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Skoro pozwana oczekiwała stanowiska powódki w przedmiocie rozwiązania umowy, a więc jej dalszego trwania, stanowisko przez pozwaną wyrażone w piśmie z 31 lipca 2020 r. zostało potraktowane jako oferta rozwiązania umowy.

Zgodnie z art. 66 § 2 k.c., jeżeli oferent nie oznaczył w ofercie terminu, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi, oferta złożona w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość przestaje wiązać, gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie; złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia. Oferta rozwiązania umowy została złożona przez pozwaną w obecności drugiej strony, tj. prezesa zarządu powodowej spółdzielni. Oferta ta przestawała zatem wiązać po upływie niezwłocznego terminu do jej przyjęcia. Dla oceny jaki konkretny termin odpowiadałby wymienionej przesłance należało uwzględnić przede wszystkim okoliczność, że powodowa spółdzielnia, w przeciwieństwie do pozwanej, winna być traktowana jako profesjonalista, znający wymienione regulacje dotyczące czasu i sposobu udzielania odpowiedzi. Istotnym również pozostaje, że prezes zarządu powódki, jak zeznał, miał „na miejscu” udzielić pozwanej w formie ustnej odpowiedzi na złożone pismo i wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy, w każdym razie był przekonany, że umowa rozwiązuje się w momencie złożenia przez pozwaną pisma. Niewątpliwie zatem prezes powódki był pewny swej decyzji o wyrażeniu zgody na rozwiązanie umowy w chwili otrzymania oświadczenia pozwanej. W tej sytuacji, a więc przy uznaniu, że skuteczność rozwiązania umowy wiązałoby się jedynie z przygotowaniem krótkiego pisma wyrażającego zgodę, a nawet uczynieniem krótkiej adnotacji na piśmie pozwanej z 31 lipca 2020 r., czas niezbędny dla złożenia przez prezesa zarządu powódki we właściwej formie oświadczenia woli odpowiadałby upływowi spotkania z pozwaną w chwili składania przez nią pisma, a z pewnością najpóźniej dniowi następnemu. Przy uwzględnieniu, że 31 lipca 2020 r. przypadła na piątek i należało zakładać, że sobota nie była dniem pracującym dla przedstawiciela powódki, winien on złożyć swe oświadczenie 3 sierpnia 2020 r. Z pewnością zaś nadanie w dniu 6 sierpnia 2020 r. w placówce pocztowej pisma z 4 sierpnia 2020 r. nastąpiło po upływie niezwłocznego terminu do przyjęcia oferty pozwanej. Wyrażenie przez powódkę jej stanowiska w wymaganej formie nastąpiło już po ustaniu stanu związania ofertą. Oferta pozwanej rozwiązania umowy przestała wiązać i z tego punktu widzenia oświadczenie pozwanej z 3 sierpnia 2020 r. nie odgrywa większej roli. Potwierdza jedynie brak dalszej chęci pozwanej rozwiązania umowy.

Niezależnie od powyższego Sąd podzielił również stanowisko pozwanej, wyrażone w odpowiedzi na pozew przez kuratora i uznał za zasadne analogiczne zastosowanie art. 66² § 1 k.c., zgodnie z którym w stosunkach między przedsiębiorcami oferta może być odwołana przed zawarciem umowy, jeżeli oświadczenie o odwołaniu zostało złożone

drugiej stronie przed wysłaniem przez nią oświadczenia o przyjęciu oferty. Skoro bowiem odwołać ofertę można między podmiotami fachowymi, to tym bardziej uprawnienie takie należy wyprowadzić w stosunku do najemcy mieszkania w sporze ze spółdzielnią mieszkaniową. W konsekwencji Sąd przyjął, że pozwana skutecznie cofnęła swe oświadczenie z 31 lipca 2020 r. i nie doszło do rozwiązania umowy przez strony.

Wobec powyższego należało uznać, że umowa najmu lokalu z dnia 5 stycznia 2020 roku obowiązuje strony w dalszym ciągu, a pozwana B. B. dysponuje skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania lokalem mieszkalnym. W konsekwencji, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Kosztami postępowania powódka została obciążona w całości, jako strona przegrywająca (art. 98 k.p.c.). Z uwagi na to, że koszty te w całości zostały poniesione przez powódkę, w tym koszt związany z wynagrodzeniem kuratora ustanowionego dla pozwanej nieznaney z miejsca pobytu, nie było potrzeby orzekania w tym przedmiocie w sentencji wyroku. Zwrotowi zaś podlega nadwyżka zaliczki uiszczoney na poczet wynagrodzenia kuratora ponad kwotę, która zostaje kuratorowi wypłacona na mocy postanowienia z 5 stycznia 2022 r. [720 zł – (240 zł + kwota VAT) – 79,59 zł].

Sygn. akt XIV C 1663/20 upr

Dnia 20 kwietnia 2022 r.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w rep. C i kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:
 - pełnomocnikowi powoda – przez PI,
3. rachunek kuratora przedstawić do oddziału księgowości celem wypłaty wynagrodzenia zgodnie z treścią postanowienia z 5 stycznia 2022 r.;
4. zwrócić się do pełnomocnika powoda – przez PI – o wskazanie w terminie 3 dni rachunku na jaki ma zostać zwrócona mu kwota 345,21 zł, stanowiąca różnicę pomiędzy zaliczką uiszczoną na poczet wynagrodzenia kuratora 720 zł a kwotą 374.79 zł zwróconą kuratorowi na mocy postanowienia z 5 stycznia 2022 r.,
5. akta przedłożyć z wpływem lub za 21 dni z zpo.

sędzia Marta Miłośz