

**Sygn. akt: I C 950/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 lipca 2018r.**

**Sąd Rejonowy w Lubinie I Wydział Cywilny** w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Mariola Majer-Świrska

Protokolant: Agnieszka Banasiak

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2018r. w Lubinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa M. Z. (1)**

**przeciwko M. Z. (2)**

**o ustalenie**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda M. Z. (1) na rzecz pozwanej M. Z. (2) kwotę 917,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 900,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt. I C 950/18**

## UZASADNIENIE

Powód M. Z. (1) wniósł o ustalenie istnienia stosunku najmu z pozwaną M. Z. (2) co do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) 11 m. 7 w Ś. o łącznej powierzchni użytkowej 41,88 m<sup>2</sup> wraz z trzema pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego, a oznaczonymi nr 1,2,3 o łącznej powierzchni 26,16 m<sup>2</sup> położonymi na tej samej kondygnacji co mieszkanie, dla którego Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), nieprzerwanie od dnia 01 czerwca 2015r.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że strony były w związku małżeńskim do dnia 11 maja 2015r., a małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód na mocy wyroku Sądu Okręgowego w L. bez orzekania o winie. Powód wskazał, że po zawarciu związku małżeńskiego strony zamieszkiwały w lokalu mieszkalnym znajdującym się w Ś. przy ul. (...) 11 m. 7, który należy do powoda i jest składnikiem jego majątku osobistego bowiem nabyty został przez powoda przed ślubem. Powód przed rozwodem wyprowadził się ze swojego mieszkania pozostawiając w nim pozwaną wraz z dziećmi. Powód podał, że tylko i wyłącznie z uwagi na dobro dzieci zdecydował się wynająć mieszkanie byłej żonie a strony ustaliły, że w zamian za możliwość zamieszkiwania pozwana będzie uiszczać równowartość raty kredytu hipotecznego za mieszkanie oraz wszelkie inne koszty eksploatacji lokalu. Powód wskazał, że z uwagi na fakt, iż pozwana złożyła do tut. Sądu wniosek o podział majątku wspólnego, w treści którego domaga się uwzględnienia kwot zapłaconych rat kredytu hipotecznego jako jej nakładów na majątek osobisty powoda pojawiła się konieczność uregulowania formalnego zawartej pomiędzy stronami umowy najmu ww. lokalu.

Na rozprawie w dniu 23 lipca 2018r. powód zmienił żądanie i wniósł o ustalenie, że pomiędzy stronami istniał stosunek najmu w okresie od 01 czerwca 2015r. do dnia 30 kwietnia 2018r. oraz zasądzenia kosztów procesu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania. Pozwana przyznała, że wraz z dziećmi stron do dnia 30 kwietnia 2018r. mieszkała w mieszkaniu przy ul. (...) 11/7 w Ś.. Zrzuciła jednak, że powód dążąc do uzyskania rozwodu bez orzekania o winie zapewnił, że nie będzie rościł sobie praw do mieszkania i spłaty, tym bardziej, że strony na całość ceny mieszkania, które formalnie nabył jedynie powód, zaciągnęły wspólnie kredyt hipoteczny, który pozwolił im na sfinansowanie zakupu tej nieruchomości.

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

Strony od 2008r. żyły w konkubinacie. W listopadzie 2009r. w przetargu zorganizowanym przez Gminę Ś. powód wylicytował prawo nabycia nieruchomości w budynku przy ul.(...) 11 m. 7 w Ś.. Powód nie miał środków na zakup tego mieszkania i dlatego wspólnie z pozwaną zaciągnęli kredyt hipoteczny na sfinansowanie ww. lokalu mieszkalnego.

### **Dowody:**

- okoliczności bezsporne

Powód M. Z. (1) aktem notarialnym, repertorium A numer (...) z dnia 23 grudnia 2009r., nabył od Gminy Ś. do majątku osobistego (będąc wówczas jeszcze stanu wolnego) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na poddaszu (trzeciej kondygnacji) w budynku przy ul. (...) 11 w Ś., nie wyodrębnionego z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w L. Wydział Ksiąg Wieczystych. Wymieniony lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 41,88 m<sup>2</sup> a przynależą do niego ponadto trzy pomieszczenia o łącznej powierzchni 26,16 m<sup>2</sup> położone na tej samej kondygnacji budynku.

### **Dowody:**

- kserokopia aktu notarialnego Repertorium A nr (...) z dnia 23.12.2009r. k. 9-12

- wydruk z ekw księgi wieczystej nr (...) k. 13-16

- przesłuchanie powoda w charakterze strony k. 60

Z uwagi na dogodniejsze warunki spłaty, w dniu 07 września 2012r. strony zaciągnęły nowy mieszkaniowy kredyt hipoteczny, którym spłaciły poprzedni.

Strony zawarły związek małżeński w dniu 10 kwietnia 2010r. Z małżeństwa strony mają dwójkę dzieci – D. urodzonego w dniu (...) oraz G. urodzonego w dniu (...)

W maju 2015r. Sąd Okręgowy wL. rozwiązał małżeństwo stron przez rozwód.

### **Dowody:**

- kserokopia wyroku Sądu Okręgowego w L.Wydział I Cywilny z dnia 11.05.2015r. k. 8

- akta sprawy (...) znajdujące się w Sądzie Rejonowym wL.

Powód wyprowadził się z ww. wspólnego miejsca zamieszkania przy ul. (...)11 m. 7 w Ś. z początkiem lutego 2015r. i całkowicie zaprzestał spłat kredytu mieszkaniowego i dokonywania jakichkolwiek opłat z nim związanych. Pozwana od tej daty samodzielnie spłacała kredyt mieszkaniowy, opłacała podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie. Dokonała także remontu mieszkania, m.in. wymieniła uszkodzone drzwi wejściowe. Po rozwodzie dzieci stron i pozwana mogły dalej zamieszkiwać w przedmiotowym lokalu.

### **Dowody:**

- przesłuchanie powoda w charakterze strony k. 60

- przesłuchanie pozwanej w charakterze strony k. 61-63

- zestawienie spłat kredytu począwszy od czerwca 2015r. – historia operacji w (...) S.A. k. 24-37

Pismem z dnia 06 września 2017r. powód wezwał pozwaną do przywrócenia stanu pierwotnego ww. lokalu poprzez zaprzestanie wykonywania prac budowlano – remontowych oraz opuszczenia lokalu przez osoby postronne.

W dniu 05 października 2017r. pozwana złożyła do Sądu Rejonowego w L. wniosek o podział majątku dorobkowego. W dniu 24 października 2017r. powód po raz pierwszy pisemnie wystąpił do pozwanej o zawarcie umowy najmu.

**Dowody:**

- akta sprawy (...) znajdujące się w Sądzie Rejonowym wL.

- pismo powoda z dnia 06.09.2017r. wraz z dowodem nadania k. 17-20

Pozwana mieszkała wraz z dziećmi stron w przedmiotowym mieszkaniu do dnia 30 kwietnia 2018r.

**Dowody:**

- przesłuchanie pozwanej w charakterze strony k. 61-63

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie było zasadne, a zatem nie zasługiwało na uwzględnienie.

Poza sporem pomiędzy stronami był fakt, iż pozwana wraz z dziećmi stron, po rozwodzie, od maja 2015r. do dnia 30 kwietnia 2018r. zamieszkiwała w ww. mieszkaniu, którego prawo własności przysługuje jedynie powodowi.

Spór pomiędzy stronami koncentrował się wokół ustalenia czy pomiędzy stronami została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w okresie od 01 czerwca 2015r. do dnia 30 kwietnia 2018r.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, przede wszystkim zeznania z przesłuchania stron, Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) 11m. 7 w Ś.. Zeznania te są sprzeczne z zeznaniami pozwanej oraz z bezspornymi okolicznościami, a mianowicie faktem, że powód godził się na zamieszkiwanie w ww. lokalu pozwanej z ich wspólnymi dziećmi oraz, że nie dokonywał żadnych opłat związanych z mieszkaniem - a przede wszystkim rat kredytu mieszkaniowego, który strony wspólnie zaciągnęły na jego zakup , a potem kolejny kredyt na spłatę poprzedniego kredytu.

Przed wszystkim z okoliczności sprawy wynika, że to powód był zainteresowany, aby w sposób możliwie szybki i bezkonfliktowy otrzymać wyrok rozwodowy. Jak wskazał sam powód - to on wyprowadził się ze wspólnego miejsca zamieszkania tj. lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania w lutym 2015r. i to on złożył pozew o rozwód. W wyroku rozwodowym sąd nie orzekł o mieszkaniu stron co, w zespół z późniejszymi zdarzeniami, prowadzi do domniemania, iż strony ustaliły tę kwestię na zasadzie ugody. Należy mieć na uwadze, że pozwana nie dysponowała żadnym innym lokalem mieszkalnym, do którego mogłaby się wyprowadzić z dwójką wspólnych małoletnich dzieci, a także, że pozwana wspólnie z powodem zaciągnęła kredyt na zakup ww. lokalu mieszkalnego.

Wątpliwe jest zatem, aby, jak twierdzi powód, strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul.(...) 11m. 7 w Ś., której treścią pozwana zobowiązała się w ramach czynszu mieszkalnego uiszczać raty kredytu hipotecznego za mieszkanie oraz wszelkie inne koszty eksploatacji lokalu. Pozwana była przecież kredytobiorcą i gdyby zaprzestała

spląty, a co istotne -powód nie uiszczał rat kredytowych, nastąpiłyby ujemne konsekwencje w postaci odsetek karnych i wypowiedzenia umowy kredytowej. W ocenie Sądu, pozwana traktowała mieszkanie jak swoje i ponosiła koszty jego utrzymania nie z uwagi na jakąkolwiek umowę najmu, a jedynie jako naturalną konsekwencję sytuacji życiowej, w której się znalazła, i oczywiście przy akceptacji tego stanu przez powoda.

Nie uszło uwadze Sądu, że pierwsze oficjalne oznaki braku akceptacji tego stanu rzeczy zbiegły się w czasie z pozyskaniem przez powoda potwierdzonych informacji o zamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu osób trzecich oraz o remontach, które rozpoczęła pozwana bez ustalenia z powodem. W ocenie Sądu postawa powoda była także kierowana tym, że akceptował on zamieszkiwanie w Ś. pozwanej z ich małoletnimi dziećmi w zamian za utrzymanie tej nieruchomości przez pozwaną, do chwili gdy okazało się, że pozwana być może próbuje ułożyć sobie życie z kimś innym lub też - albo i - oraz postanowiła zrobić w mieszkaniu remont bez ustalenia tego z powodem. Za przyjęciem powyższego stanowiska przemawia także fakt, że dopiero po wniesieniu przez pozwaną do Sądu Rejonowego w L.wniosku o podział majątku wspólnego powód wystąpił formalnie o zawarcie umowy najmu z pozwaną.

W ocenie Sądu okoliczności niniejszej sprawy pozwalają na przyjęcie, że pozwana wraz z dziećmi zajmowała przedmiotowy lokal mieszkalny w okresie od czerwca 2015r. do 30 kwietnia 2018r. na podstawie umowy użyczenia, uregulowanego w art. 710 – 719 k.c. Zgodnie z treścią art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjścia z pomocą osobom bliskim. Nie jest to umowa wzajemna, a więc świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego. W przedmiotowej sprawie Sąd przyjął, iż powód wyraził zgodę na zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym w Ś. pozwanej wraz z ich małoletnimi dziećmi w zamian za uiszczanie opłat eksploatacyjnych związanych z tym lokalem. Fakt, iż pozwana dokonywała płatności pełnej raty kredytu hipotecznego wynikał przede wszystkim z tego, iż sama była kredytobiorcą i chciała uniknąć ujemnych konsekwencji związanych z brakiem wywiązywania się z umowy kredytowej, zwłaszcza, że powód nie dokonywał płatności żadnej z rat po czerwcu 2015r.

Zgodnie z treścią art. 6 kodeksu cywilnego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód nie sprostał wykazaniu, aby pomiędzy stronami została zawarta umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego. Powód wymienił wprawdzie kilka zdarzeń, w których strony poruszyły sprawę mieszkania jednakże nie wskazał wyraźnie na żadną z nich jako tę, na której doszło do ustaleń co do faktu zawarcia umowy najmu i sposobu jego rozliczeń. Powód nie wykazał także, aby starał się o zawarcie tej umowy w formie pisemnej. Wszystkie okoliczności sprawy wskazały zaś, że pomiędzy stronami, poprzez czynności konkludentne, doszło do zawarcia umowy użyczenia.

Powód przegrał proces w całości. W związku z tym, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. ma obowiązek zwrócić pozwanej całość poniesionych przez nią w sprawie kosztów. Stosownie do brzmienia przepisu art. 98 § 3 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego pozwanej wynikała z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1800), zgodnie z którym przy wartości przedmiotu sporu powyżej 1.500,00 zł do 5.000,00 zł stawka minimalna wynagrodzenia adwokata wynosi 900,00 zł. Sąd zważył, że na koszty poniesione przez pozwaną złożyła się także opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł, łącznie 917,00 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak na wstępie.