

Sygnatura akt I C 437/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

### WYROK ZAOCZNY

**W STOSUNKU DO GMINY MIEJSKIEJ KAMIENNA GÓRA**

Dnia 25 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 listopada 2017 r. w K.

sprawy z powództwa S. G.

przeciwko A. G., Gminie Miejskiej K.

o ustalenie nieistnienia stosunku najmu

I powództwo oddala,

II zasądza od powoda S. G. na rzecz pozwanej A. G. kwotę 137,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 437/16

## UZASADNIENIE

Powód S. G. wniósł o ustalenie nieistnienia stosunku najmu pozwanej A. G. lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. Uzasadniając żądanie, podał, że pozwana – jego była żona – nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od sześciu lat i prawdopodobnie przebywając na stałe w mieście B. w Wielkiej Brytanii, nie chce zrezygnować z przedmiotowego prawa. Powód wskazał również, że zamieszkuje w przedmiotowym lokalu z małoletnim synem stron. Nie może jednak podjąć żadnych działań dotyczących lokalu, które prowadziłyby do poprawy ich sytuacji finansowej i mieszkaniowej bez zgody pozwanej, która w K. przebywa – według powoda - jeden, dwa razy w roku.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Podniosła, że od 2009 r. pracuje w Wielkiej Brytanii. Powodem jej wyjazdu była ciężka sytuacja materialna jej rodziny. Jednocześnie nie zrezygnowała ani z mieszkania, ani z dziecka. Wskazała również, że w 2015 r. podjęła decyzję o wystąpieniu o rozwód bez orzekania o winie i bez podziału majątku dorobkowego z uwagi na dobro wspólnego syna stron. Pozwana podniosła również, że opłacała rachunki za mieszkanie do kwietnia 2016 r., kiedy pojawiła się w przedmiotowym lokalu obecna partnerka powoda i jej dzieci. Pozwana zadeklarowała również, że mimo iż wyjechała za granicę do pracy, by móc utrzymać rodzinę i dom, ma zamiar wrócić do dziecka i do domu. Podniosła, że nie miałyby do czego wracać, gdyby zrezygnowała z prawa najmu lokalu. Ponadto zarzuciła niezasadność powództwa, wskazując, że prawo najmu jest prawem majątkowym, należącym do majątku wspólnego małżonków, a więc podlega podziałowi w sprawie działowej, a nie w sprawie o ustalenie. Zarzuciła również powodowi, że ten nie ma interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Wspólność lokalu według pozwanej pozostaje także po ustaniu ustawowej wspólności majątkowej. Ustanie takiej wspólności pociąga za sobą przekształcenie się jej we wspólność regulowaną przepisami prawa cywilnego.

Wskazała ponadto możliwość objęcia wspólności majątkową ekspektatywy rozumianej, jako uprawnienie do nabycia w przyszłości prawa podmiotowego.

Wezwana do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej Gmina Miejska K. nie ustosunkowała się do żądania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony powód S. G. i pozwana A. G. w dniu 2 czerwca 2008 r. zawarły ze Spółką Mieszkaniową Spółką z o.o. w K. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. Przedmiotem najmu były również pomieszczenia przynależne do lokalu, w szczególności piwnica nr 9. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieoznaczony z zastrzeżeniem, że wiąże strony umowy od dnia 1 czerwca 2008 r. Miesięczna opłata czynszu wynosiła kwotę 77,21 zł (37,12 m<sup>2</sup> razy 2,08 zł).

/dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 2 czerwca 2008

r. – akta lokalowe Spółki Mieszkaniowej s. z o.o. w

K. oraz k. 27, 28 akt/

Lokal składa się z pokoju, ciemnej kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 37,12 m<sup>2</sup>. Piwnica zajmuje powierzchnię 3,80 m<sup>2</sup>.

/dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 2 czerwca 2008

r. – akta lokalowe Spółki Mieszkaniowej s. z o.o. w

K. oraz k. 27,28 akt/

Przed przeprowadzeniem się powoda i pozwanej z mieszkania przy ul. (...) w K., w którym wcześniej zamieszkiwali, do przedmiotowego lokalu powód pracował w Czechach.

/dowód: z przesłuchania pozwanej e-protokół rozprawy z dnia 9

listopada 2016 r. od 00.59.09 do 01.06.01/

Pozwana w 2009 r. wyjechała do Wielkiej Brytanii w celach zarobkowych.

/okoliczność bezsporna/

Pozwana zarówno przed rozwiązaniem małżeństwa stron, jak i po rozwodzie, ponosiła z własnej pracy zarobkowej w Wielkiej Brytanii opłaty z tytułu rachunków za prąd, za wywóz śmieci, czynsz, wodę, telewizję, telefony, za internet, związane z użytkowaniem przedmiotowego lokalu. Ponadto spłacała zadłużenie komornicze i płaciła alimenty na wspólne małoletnie dziecko stron.

/dowód: potwierdzenie zlecenia transakcji – zapłata za usługi internetowe 124,25 zł – k. 50; potwierdzenie zlecenia transakcji – zapłata za usługi internetowe 120 zł – k. 51; potwierdzenie zlecenia transakcji – zapłata za usługi internetowe 140 zł – k. 52; potwierdzenie zlecenia transakcji – płatność za prąd ul. (...) 07-08 210 zł – k. 53; potwierdzenie zlecenia transakcji – opłata za wywóz śmieci 79,98 zł – k. 54; potwierdzenie zlecenia transakcji – czynsz ul. (...)/8 130,02 zł – k. 55; potwierdzenie zlecenia transakcji – zapłata za usługi internetowe 120,02 zł – k. 56; potwierdzenie zlecenia transakcji – zapłata za usługi internetowe 60,02 zł – k. 57; potwierdzenie zlecenia transakcji – czynsz ul. (...)/8 330 zł – k. 58; potwierdzenie zlecenia transakcji – zapłata za usługi internetowe 29,99 zł – k. 59; potwierdzenie zlecenia transakcji – płatność za prąd ul. (...) 07-08 199,99 zł – k. 60; potwierdzenie zlecenia transakcji – opłata za wodę 90,03 zł – k. 61; potwierdzenie zlecenia transakcji – opłata za wodę 260,02 zł – k. 62; potwierdzenie zlecenia transakcji – 10-11 2015 czynsz 250,02 zł – k. 63; potwierdzenie zlecenia transakcji – Cyfrowy P. 90,02 zł – k.

64; potwierdzenie zlecenia transakcji – płatność za prąd 29,99 zł – k. 65; potwierdzenie zlecenia transakcji – opłata za wywóz śmieci 80,03 zł – k. 66; potwierdzenie zlecenia transakcji – zapłata za usługi telekomunikacyjne wyrównanie 206,98 zł – k. 67; potwierdzenie zlecenia transakcji – płatność za prąd 130 zł – k. 68; potwierdzenie zlecenia transakcji – opłata za wywóz śmieci 06-10 200,02 zł – k. 69; wyciąg z dokonanych płatności w okresie od 4 grudnia 2014 r. do 29 stycznia 2015 r. – k. 70; wyciąg z dokonanych płatności w okresie od 29 stycznia 2015 r. do 9 czerwca 2015 r. – k. 71; wyciąg z dokonanych płatności od 11 czerwca 2015 r. do 5 października 2015 r. – k. 72; wyciąg z dokonanych płatności od 5 października 2015 r. do 7 lutego 2016 r. – k. 73; wyciąg z dokonanych płatności od 2 lutego 2016 r. do 5 listopada 2016 r. – k. 74; historia transakcji od 2 lutego 2016 r. do 13 września 2016 r. – k. 111; historia transakcji od 5 października 2015 r. do 2 lutego 2016 r. – k. 112; historia transakcji od 11 czerwca 2015 r. do 5 października 2015 r. – k. 113; historia transakcji od 29 stycznia 2015 r. do 11 czerwca 2015 r. – k. 114; historia transakcji od 4 grudnia 2014 r. do 29 stycznia 2015 r. – k. 114a; przekazy pieniężne Western U. dokonywane przez pozwaną na rzecz powoda – k. 75-101; dwa dowody wpłaty do T. Sprzedaż – k. 33/

Pozwany dokonywał opłat za prąd, za gospodarkę odpadami komunalnymi, za wodę.

/dowód: dwa odcinki wpłat do T. Sprzedaż na kwoty po 110,09

zł – k. 102; odcinek wpłaty do Gminy Miejskiej K.

Góry na kwotę 24,30 zł – k. 102; dwa dowody wpłat do

MPWiK w K. na kwoty po 280 zł – k. 103;

dowód wpłaty do T. Sprzedaż na kwotę 110,09 zł – k.

104; dowód wpłaty do MPWiK w K. na

kwotę 46,09 zł – k. 104; dowód wpłaty do Spółki

Mieszkaniowej w K. – k. 120; dowód

wpłaty do T. Sprzedaż – k. 32; dwa dowody wpłaty

do Gminy Miejskiej K. – k. 33; dowód wpłaty

na rachunek (...) Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w

K. – k. 120/

Strony przed rozводом dokonywały również wspólnie opłat za przedmiotowy lokal.

/dowód: pięć odcinków wpłat do Spółki Mieszkaniowej w K.

Górze – k. 115; dowód wpłaty do MPWiK w K.

Górze – k. 116; odcinek wpłaty do MPWiK w K.

Górze – k. 117/

Podczas pobytu pozwanej za granicą wspólnym dzieckiem stron zajmował się powód.

/dowód: zeznanie świadka P. M. e –protokół

rozprawy z dnia 9 listopada 2016 r. od 00.06.13 do

00.17.06; zeznanie świadka J. M. e –

protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2016 r. od 00.18.08

do 00.37.22/

Od 2014 r. pozwana w czasie pobytów w Polsce nie nocuje w przedmiotowym lokalu.

/dowód: zeznanie świadka P. M. e–protokół

rozprawy z dnia 9 listopada 2016 r. od 00.06.13 do

00.17.06; z przesłuchania pozwanej e-protokół rozprawy z

dnia 9 listopada 2016 r. od 00.45.24 do 00.58.11/

Wyrokiem z dnia 21 października 2015 r., rozwiązującym małżeństwo stron (zawarte w dniu 11 lutego 2008 r.) przez rozwód, Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze nie orzekł o mieszkaniu stron.

/dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 21

października 2015 r. w sprawie o sygn. akt I C 966/15 – k.

2/

Powód po rozwodzie związał się z inną kobietą.

/dowód: zeznanie świadka P. M. e-protokół rozprawy

z dnia 9 listopada 2016 r. od 00.12.26 do 00.17.06; z

przesłuchania powoda e-protokół rozprawy z dnia 25

stycznia 2017 r. od 00.06.16 do 00.31.50; zeznanie świadka

J. M. e –protokół rozprawy z dnia 9 listopada

2016 r. od 00.18.08 do 00.28.41/

Pozwana związana jest z innym mężczyzną. Mieszkają w Anglii.

/dowód: zeznanie świadka J. M. e-protokół rozprawy

z dnia 9 listopada 2016 r. od 00.18.08 do 00.37.22; z

przesłuchania pozwanej e-protokół rozprawy z dnia 9

listopada 2016 r. od 01.06.26 do 01.14.44/

Od kwietnia 2016 r. wysokość czynszu dla przedmiotowego lokalu wynosiła kwotę 118,41 zł.

/dowód: wyliczenie przez Spółkę Mieszkaniową sp. z o.o. w

K. ogólnej kwoty opłat od kwietnia 2016 r.

z dnia 26 kwietnia 2016 r. – k. 3/

Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w K. wezwała pismem z dnia 25 listopada 2016 r. powoda i pozwaną do zapłaty kwoty 766,92 zł za przedmiotowy lokal mieszkalny. Pismem z dnia 13 grudnia 2016 r. Spółka wyraziła powodowi zgodę na rozłożenie na raty zaległości czynszowych w kwocie 889,15 zł na dzień 30 listopada 2016 r.

/dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 25 listopada 2016 r. – k. 118;

pismo Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w K.

z dnia 13 grudnia 2016 r. – k. 119/

Sąd zważył, co następuje:

Powód wniósł o pozbawienie pozwanej prawa do lokalu. W rzeczywistości przedmiotem powództwa było ustalenie (art. 189 k.p.c.) istnienia lub nieistnienia stosunku najmu lokalu komunalnego.

W pierwszej kolejności więc przedmiotem rozważań należało uczynić stosunek najmu lokalu, który wiąże powoda i pozwaną ze stroną pozwaną Gminą Miejską K., będącą właścicielem przedmiotowego lokalu komunalnego. Niewątpliwie przez umowę najmu wynajmujący (strona pozwana Gmina Miejska) zobowiązała się oddać najemcy – powodowi S. G. i pozwanej A. G. lokal do używania przez czas nieoznaczony (§ 3 rzeczony umowy najmu lokalu mieszkalnego, porównaj: art. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Najemcy zaś (powód i pozwana) zobowiązali się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który został oznaczony w pieniądzu (art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c.). Umowa najmu lokalu została przy tym zawarta na piśmie zgodnie z wymaganiami przepisu art. 660 k.c. w zw. z art. 680 k.c.

Zgodnie z treścią przepisu art. 680<sup>1</sup> § 1 i § 2 k.c. małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. Przy tym ustawodawca dopuścił w regulacji możliwość, by sąd, stosując odpowiednio przepisy o ustanowieniu w wyroku rozdzielności majątkowej, mógł z ważnych powodów na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność najmu lokalu. Podobne uregulowania zawierały nieobowiązujące już: ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (tekst pierwotny: Dz. U. z 1974 r. Nr 14, poz. 84) – patrz: art. 9 ust. 3 tejże ustawy oraz ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (patrz: art. 7 ust. 1 ustawy) (t.j. Dz. U. z 1998 r., nr 120, poz. 787), która zastąpiła ustawę Prawo lokalowe, a która utraciła moc na podstawie przepisu art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2016, poz. 1610). Przyjmuje się przy tym, że dla powstania stosunku wspólnajmu małżonków bez znaczenia jest co do zasady data przydziału lokalu choćby dla jednego z najemców i chociażby przed zawarciem związku małżeńskiego. Również ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania związku małżeńskiego czy rozwiązanie małżeństwa przez rozwód nie prowadzi automatycznie do ustania wspólności najmu lokalu.

W niniejszej sprawie nie ma sporu co do tego, że zarówno powód, jak i pozwana weszli w stosunek najmu z Gminą w zakresie przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Umowa, jak wyżej już wskazywano, została zawarta w trakcie trwania związku małżeńskiego przez oboje małżonków, którzy stali się wspólnajemcami. Co więcej, w sprawie nie budzi zasadniczo wątpliwości spełnienie się przesłanki z art. 680<sup>1</sup> k.c. nawiązania przez strony stosunku najmu lokalu, który miał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez powoda i pozwaną rodziny. Stosunek najmu lokalu nastąpił w czasie trwania małżeństwa, a zatem małżonkowie stali się najemcami tegoż bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

W dalszej kolejności zważyć należało, że powód domagał się ustalenia nieistnienia stosunku najmu między pozwaną A. G. i stroną pozwaną Gminą. Tym samym żądał ustalenia wygaśnięcia tego stosunku, dowodząc, że pozwana nie utrzymuje ciągłości związania z tym miejscem oraz że jej centrum życiowym jest miejscowość w Wielkiej Brytanii, w

której mieszka ona wraz z nowym partnerem. Ponadto powód podnosił, że pozwana przebywa w kraju jedynie jeden, dwa razy w roku. W czasie pobytów w K. nocuje ona – według twierdzeń powoda - w hotelu (co zostało potwierdzone przez samą pozwaną). Powód zarzucił również pozwanej, że ta zaprzestała dokonywać związanych z tą nieruchomością rachunków i że w sposób dorozumiany wyzbyła się ona prawa do najmu tego lokalu.

Dowody przedstawione przez pozwaną przeczą jednakże twierdzeniom i argumentacji powoda. Jak wynika z przelewów, dowodów wpłat i opłat pozwana A. G. jeszcze długo po orzeczeniu rozvodu regulowała za pośrednictwem internetu – z własnych zarobków uzyskiwanych przez nią w Wielkiej Brytanii – zobowiązania, wynikające z opłat czynszowych, za media, internet, telefon i telewizję, związane z przedmiotowym lokalem. Jednocześnie powód, znajdując sobie nową partnerkę życiową, z którą zamieszkał w lokalu, uniemożliwił przecież pozwanej korzystanie z tegoż. Za całkiem oczywiste uznać należy, że w jednopokojowym mieszkaniu pozwana nie mogłaby przebywać z byłym mężem i jego partnerką oraz jej dziećmi. Byłaby to sytuacja dalece niekomfortowa dla wszystkich osób. Z doświadczenia życiowego wynika, że z pewnością nocowanie przez pozwaną w przedmiotowym lokalu wraz z aktualnie zamieszkującymi go domownikami byłoby nie do zniesienia. Stąd za mało wiarygodne uznać należy twierdzenie powoda, że pozwana, dysponując do tej pory kluczami do mieszkania, ma pełną nieskrępowaną swobodę korzystania z niego.

Jednocześnie należy pamiętać, że lokal ten pozostaje w zasobie mieszkaniowym pozwanej Gminy, jako jej własność o znacznej wartości. Wprawdzie powód i pozwana jedynie wynajmują to mieszkanie, ale najem tego lokalu z jednej strony niesie ze sobą poczucie bezpieczeństwa mieszkaniowego dla tego z najemców, który tam zamieszkuje, a z drugiej zaś może rodzić konkretne korzyści finansowe w przypadku, gdyby przypadło któremuś ze współnajemców na wyłączność. Stąd należy bardzo ostrożnie podchodzić do twierdzenia powoda, że prawo pozwanej do najmu wygasło. Mieszkanie komunalne może zostać wykupione - w przypadku, gdy taka będzie wola gminy i najemcy - za ułamek wartości rynkowej takiego lokalu. W niniejszym wypadku wykupienie mieszkania możliwe jest aktualnie tylko przez oboje współnajemców – powoda i pozwaną. Strony zaś winny rozliczyć się między sobą z wartości nieruchomości. W sytuacji natomiast, gdyby ustalono, że stosunek najmu po stronie pozwanej wygasł, powód, jako wówczas jedyny najemca, mógłby nabyć od gminy własność przedmiotowego lokalu ze stosowną bonifikatą i na preferencyjnych warunkach.

W sytuacji oddalenia powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu zbędna wydaje się dywagacja w przedmiocie wartości prawa najmu lokalu komunalnego, co może mieć istotne znaczenie w przypadku podziału majątku wspólnego małżeńskiego po ustaniu wspólności małżeńskiej. W ocenie sądu nietrafiony był natomiast argument pozwanej, jakoby brak interesu prawnego powoda w rozumieniu art. 189 k.p.c. wyłączał dochodzenie przez niego ustalenia nieistnienia stosunku najmu, gdyż winien on dochodzić swoich praw wyłącznie w sprawie o podział majątku dorobkowego małżonków. Wprawdzie kwestia interesu prawnego po stronie powoda nie była w sprawie najbardziej istotna, w ocenie sądu powód tenże interes prawny w ustaleniu nieistnienia stosunku prawnego najmu spornego lokalu pomiędzy pozwaną A. G. i pozwaną Gminą miał. Wynikał on z faktu pozostawania przez powoda w stanie niepewności co do stanu prawnego lokalu wobec tego, że małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód bez jednakże orzekania o sposobie korzystania ze wspólnego lokalu, a jednocześnie dlatego że pozwana nie zamieszkiwała faktycznie w tej nieruchomości. Powód jednakże nie uniósł ciężaru dowodu w sprawie. Przede wszystkim jednak obiektywnie nie sposób było stwierdzić nieistnienia po stronie pozwanej stosunku najmu przedmiotowego lokalu.

Z. w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że stosunek najmu ustał na skutek wyprowadzenia się pozwanej z mieszkania. Sąd nie dostrzegł również przesłanki, która mogłaby przemawiać za stwierdzeniem, że doszło do dorozumianej rezygnacji przez pozwaną z prawa najmu. Istotne jest przy tym nie to, czy pozwana przedstawia lub przedstawiała w chwili wyjazdu wolę powrotu, lecz w jakich okolicznościach opuściła przedmiotowy lokal. Poza jakimkolwiek sporem pozostaje, że pozwana wyjechała z kraju (i z tego mieszkania) nie celem opuszczenia czy porzucenia na stałe rodziny i lokalu, lecz wyłącznie w celach zarobkowych. Przy tym zrobiła to dla swoich najbliższych – powoda i wspólnego dziecka. Niewątpliwie przez cały ten okres utrzymywała kontakty ze swoją rodziną. Bezpodstawne jest więc twierdzenie, że na stałe, z zamiarem niejako porzucenia mieszkania, opuściła je, wyzbywając się prawa najmu lub doprowadzając do jego wygaśnięcia. Na marginesie wskazać można, że obecnie pozwana – nie z przyczyny leżącej

po jej stronie - nie ma możliwości korzystania z przedmiotowego lokalu ze względu na fakt, że zamieszkała w nim razem z powodem jego aktualna partnerka.

Jednocześnie na szczególne uwzględnienie zasługuje fakt, że umowa najmu przedmiotowego lokalu miała formę pisemną. Podpis pod nią złożyła zresztą pozwana. Nie ma więc żadnej wątpliwości, kto i od kiedy był nią związany i komu – powodowi i pozwanej – służy w równych częściach prawo do najmu tej nieruchomości. Jak już wskazano wyżej, umowa została zawarta w trakcie trwania związku małżeńskiego stron, a więc i stosunek najmu lokalu mieszkalnego został zawarty w trakcie trwania tegoż małżeństwa. Dodać przy tym należy, że umowa najmu dochodzi do skutku w wyniku zgodnych oświadczeń woli, które niewątpliwie powód i pozwana złożyli. Najem ten zaś służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez strony rodziny. Jednocześnie bezspornym jest, że pozwana nie złożyła oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w formie pisemnej, co przy zawarciu tejże umowy na czas nieoznaczony jest warunkiem sine qua non dla uznania, czy umowa nadal wiąże strony. Pozwana nie uczyniła tego również per facta concludentia, jak już wyżej zostało zasygnalizowane.

Podobnie nie można uznać okresu, w trakcie którego pozwana nie przebywa w lokalu, za wystarczająco długi, by można było uznać, że prawo najmu wygasło i nie istnieje w stosunku do pozwanej. Powód zresztą nie zaofiarował żadnego dowodu na okoliczność, że celem pozwanej, gdy wyjeżdżała do pracy za granicę, było opuszczenie lokalu z zamiarem wyzbycia się przysługującego jej prawa. Pozwana wyjechała do Wielkiej Brytanii w 2009 r. z zamiarem powrotu. Rozwiązanie małżeństwa stron nastąpiło pod koniec 2015 r. Jeszcze w 2016 r. pozwana dokonywała opłat związanych z lokalem, wykonując swoje prawa i obowiązki najemcy. Stąd nie sposób dostrzec przesłanek wygaśnięcia przedmiotowego w niniejszej sprawie stosunku najmu.

Odnosząc się do dowodów wskazać należy, że dokumenty pisemne w postaci umowy najmu, przelewów internetowych, dowodów wpłat, wyciągów z rachunku bankowego, wezwań do zapłaty, opłat i wycień czynszu nie budziły żadnych zastrzeżeń co do ich wiarygodności i autentyczności, stąd posłużyły one w znacznej większości do poczynienia najistotniejszych ustaleń w sprawie. Nadmienić należy też, że strony w zasadzie wzajemnie nie kwestionowały przedstawionych przez siebie dowodów z dokumentów. Jednocześnie sąd odmówił mocy dowodowej rachunkom wpłat, znajdującym się na kartach 30-31 akt, na okoliczności wskazane przez powoda, gdyż rachunki te nie są opatrzone żadnym stemplem pocztowym. Nie sposób uznać ich więc za opłacone, a co za tym idzie uznać, by były opłacone przez powoda.

Zeznania świadków zasadniczo pokrywały się ze sobą i uzupełniały. Uznać je więc należało za wiarygodne. Potwierdzały one również twierdzenia powoda S. G. i pozwanej A. G., także te postawione przez niech w trakcie przesłuchania. Poza drobnymi różnicami, które wynikały zapewne z różnej interpretacji rzeczywistości przez strony, zeznania zarówno świadków, jak i dowody z przesłuchania stron zgadzały się również z treścią przedstawionych w sprawie dokumentów. Wprawdzie jednym z dwóch świadków w sprawie była siostra pozwanej J. M., ale również jej zeznania – w świetle pozostałych dowodów – okazały się być wiarygodne i pozwoliły na dokonanie właściwych ustaleń co do faktów. Zeznania świadka P. M. nie stały w sprzeczności z pozostałymi dowodami, stąd również uznać należało je za wiarygodne i przydatne w sprawie.

Wobec powyższego orzeczono, jak w punkcie I sentencji.

W punkcie II sentencji orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804). Powód przegrał sprawę w całości, winien więc zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu – 120 zł kosztów zastępstwa radcowskiego i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.