

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2018 roku w sprawie z powództwa Miasta Ł.

przeciwko M. K. (1), I. K., M. K. (2) i E. K. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo zasądził solidarnie od Powoda na rzecz pozwanych kwotę 1217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od tego wyroku złożyła strona powodowa w części oddalającej powództwo w stosunku do I. K. i M. K. (1). Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. poprzez zastosowanie art. 29 kro w sytuacji, gdy po stronie M. K. (1) nie zachodziła przemijająca przeszkoda, która uniemożliwiłaby mu działanie w sprawach zwykłego zarządu;
2. art. 29 kro poprzez błędną wykładnię pojęcia „spraw zwykłego zarządu” i niewłaściwe przyjęcie, że zakończenie stosunku najmu lokalu mieszkalnego mieści się w kategorii spraw zwykłego zarządu;
3. poprzez niezastosowanie art. 37 § 3 kro w zw. z art. 36 § 2 kro w brzmieniu obowiązującym do 20 stycznia 2005 r. i błędne uznanie za ważną jednostronną czynność prawną I. K. z dnia 23 sierpnia 2001 r. na podstawie której I. K. próbowała samodzielnie wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego;
4. art. 60 kc poprzez uznanie, że zachowanie pozwanej polegające na złożeniu samodzielnego oświadczenia woli o zmianie osoby najemcy lokalu komunalnego wystarczające uzewnętrznienie woli zakończenia stosunku najmu w sytuacji, gdy zakończeniu stosunku najmu powinno towarzyszyć przekazanie kluczy do lokalu, a ponadto pozwana wskazała, że oczekuje udzielenia odpowiedzi na wniosek z dnia 23 sierpnia 2001 r. pod adresem przy ul. (...) w Ł.

W związku z tym skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie solidarnie od pozwanych I. i M. K. (1) na rzecz powoda kwoty 9314,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Wbrew zapatrywaniom strony apelującej, zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia i w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści niniejszego uzasadnienia. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu art. 29 kro poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy po stronie M. K. (1) nie zachodziła przemijająca przeszkoda, która uniemożliwiłaby mu działanie w sprawach zwykłego zarządu, a nadto poprzez błędną wykładnię pojęcia „spraw zwykłego zarządu” i niewłaściwe przyjęcie, że zakończenie stosunku najmu lokalu mieszkalnego mieści się w kategorii spraw zwykłego zarządu należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie popełnił zarzucanych mu błędów w interpretacji tego przepisu.

Przepis art. 29 kro ma na celu ułatwienie codziennego życia małżonków poprzez umocowanie małżonka do działania za współmałżonka w ściśle określonym zakresie tj. w sprawach zwykłego zarządu oraz przy przemijającej przeszkodzie dotyczącej małżonka i braku jego sprzeciwu.

Kodeks rodzinny i opiekuńczy nie definiuje pojęcia spraw zwykłego zarządu, ale należy rozumieć, że dotyczą one spraw bieżących, codziennych i obejmują dokonywanie zarówno czynności faktycznych, jak i prawnych. O tym, jakie

czynności mieszczą się w ramach zwykłego zarządu, decydować będą zawsze konkretne okoliczności. I w tym zakresie ocena Sądu Rejonowego dotycząca oświadczenia pozwanej I. K. złożonego w dniu 23 sierpnia 2001 r. jest prawidłowa i zasługuje na akceptację. Sąd Rejonowy uznał bowiem, że wypowiedzenie umowy najmu pomieszczenia zastępczego mającego zaspokoić potrzeby mieszkaniowe rodziny oczekującej na właściwy przydział lokalu, nie wykracza poza granice zwykłego zarządu w sytuacji, gdy centrum interesów życiowych pozwanych od kilkunastu lat znajdowało się w innym państwie, a oświadczenie pozwanej zmierzało do uporządkowania kwestii związanych z przydzielonym rodzinie lokalem zastępczym. Dlatego złożone oświadczenie należało uznać za skuteczne i zmierzające do zakończenia łączącego strony stosunku najmu lokalu zastępczego.

Jeśli idzie o zarzut naruszenia przepisu art. 37 § 3 kro w zw. z art. 36 § 2 kro w brzmieniu obowiązującym do 20 stycznia 2005 r. poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie za ważną jednostronną czynność prawną I. K. z dnia 23 sierpnia 2001 r. na podstawie której I. K. próbowała samodzielnie wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego, to również nie jest on zasadny.

Zgodnie z treścią art. 36 § 2 kro w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia oświadczenia przez pozwaną I. K. każdy z małżonków może wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym, do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Przepis art. 37 § 3 kro w tym okresie mówił, że jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna. W tym zakresie jednak aktualne pozostają poczynione wyżej rozważania dotyczące pojęcia „czynności zwykłego zarządu”, a z których wynika, że w tej konkretnej sytuacji pozwana składając oświadczenie z dnia 23 sierpnia 2001 r. nie dokonała czynności przekraczającej zwykły zarząd, a zatem jest to czynność ważna mimo braku potwierdzenia ze strony małżonka pozwanej.

Ostatni zarzut naruszenia przepisu art. 60 kc poprzez uznanie, że zachowanie pozwanej polegające na złożeniu samodzielnego oświadczenia woli o zmianie osoby najemcy lokalu komunalnego wystarczające uzewnętrznienie woli zakończenia stosunku najmu w sytuacji, gdy zakończeniu stosunku najmu powinno towarzyszyć przekazanie kluczy do lokalu, również nie zasługuje na uwzględnienie. Art. 60 kc mówi, że wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również w sposób dorozumiany. Nie ma żadnych wątpliwości na gruncie materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, że pozwana składając oświadczenie w dniu 23 sierpnia 2001 r. chciała definitywnie zakończyć stosunek najmu spornego lokalu, którym już od wielu lat rodzina jej nie była zainteresowana mając centrum życiowe w innym kraju. Wręczenie kluczy do lokalu jest tylko czynnością faktyczną, która w tej sytuacji nie miała żadnego wpływu na dalsze trwanie stosunku najmu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację i na podstawie art. 98 kpc orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.