

## UZASADNIENIE

W pozwie z 13 listopada 2017 r. E. (...) Spółka Jawna w L. wniosła o nakazanie S. B. opróżnienia nieruchomości stanowiącej niewyodrębniony lokal mieszkalny położony pod adresem ul. (...) w P., znajdujący się w budynku mieszkalnym stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, dla którego Sąd Rejonowy w Opolu Lubelskim prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz ze wszystkimi osobami tam zamieszkującymi oraz rzeczami i prawami ich reprezentującymi oraz o wydanie nieruchomości na rzecz powodowej spółki. Powódka wniosła także o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności i zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu tego żądania wskazano, że 30 stycznia 2017 roku powódka nabyła udział w wysokości (...) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętej powołaną wyżej księgą nr (...), oraz związany z tym prawem udział w prawie własności posadowionego na działce budynku mieszkalnego, w którym znajduje się sporny lokal. Lokal ten „znajduje się w ramach” tego udziału. Pozwany zajmuje lokal bez żadnego tytułu prawnego, gdyż powódka nigdy nie zawierała z nim ani z członkami jego rodziny żadnej umowy.

W piśmie z 7 grudnia 2017 r. (k. 44) precyzującym żądanie pozwu na wezwanie Sądu pełnomocnik powódki wskazał, że wnosi o nakazanie S. B. opróżnienia nieruchomości stanowiącej niewyodrębniony lokal opisany w pozwie. Na rozprawie 26 października 2018 r. (k. 110v) sprecyzował natomiast, że przedmiotem pozwu jest niewyodrębniony lokal, nie zaś nieruchomość.

W odpowiedzi na pozew (k. 80a) S. B. wniósł o oddalenie powództwa z tej przyczyny, że nikt go nie informował, że mieszkanie, które zajmuje od 40 lat, jest na sprzedaż za tak nieduże pieniądze, za jakie powódka kupiła je od poprzedniego właściciela. Wskazał na swoją ciężką sytuację życiową oraz na fakt, że ww. lokal zajmuje od 40 lat, uiszczając na bieżąco wszelkie należności.

Interwenient uboczny Gmina P. wniosła o orzeczenie o braku po stronie pozwanego uprawnienia do lokalu socjalnego (k. 84).

Postanowieniem z 10 sierpnia 2018 r. (k. 99) Sąd oddalił wniosek pozwanego o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

W piśmie z 26 października 2018 r. (k. 113) powódka wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. B., A. B. i małoletniego J. K. reprezentowanego przez matkę A. B., oraz o nakazanie wyżej wymienionym opróżnienia lokalu opisanego w pozwie, nadanie wyrokowi wobec nich rygoru natychmiastowej wykonalności i zasądzenie od nich kosztów procesu.

Postanowieniem z 6 listopada 2018 r. (k. 119) Sąd, uwzględniając powyższy wniosek, wezwał wymienione tam osoby do udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

Na rozprawie 30 listopada 2018 r. (k. 146) A. B., działając także jako przedstawicielka ustawowa J. K., wniosła o oddalenie powództwa.

J. B. nie zajęła w sprawie stanowiska, jednak z uwagi na łączące ją z pozwanym S. B. współuczestnictwo jednolite (o czym będzie mowa poniżej) należało uznać, że jest ono analogiczne jak w przypadku pozwanego.

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

Niewyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) znajduje się w budynku oznaczonym nr (...) przy ul. (...) w P., posadowionym na działce nr (...). Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Skarb Państwa. Spółce jawnej (...) z siedzibą w L. przysługuje udział w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w prawie własności opisanego

budynku, który stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Pozostałe udziały przysługują właścicielom wyodrębnionych lokali (bezsporne, ponadto dowód: księga wieczysta nr (...)).

W przeszłości użytkownikiem wieczystym nieruchomości i właścicielem budynku było przedsiębiorstwo państwowe Zakłady (...) w P., następnie przekształcone w spółkę akcyjną. W dniu 11 lipca 1996 r. (...) S.A. zbyła przysługujący jej udział w wieczystym użytkowaniu działki nr (...) w wysokości 429/914 wraz z takim udziałem w prawie własności znajdującego się tam budynku na rzecz utworzonej przez siebie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Usługi (...). Był to udział pozostały po wyodrębnieniu przed tą datą szeregu lokali (dowód: umowa k. 13 akt księgi wieczystej (...); akt przekształcenia k. 22 akt księgi (...)).

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Usługi (...) wpisana pierwotnie do rejestru handlowego pod nr (...) zmieniła następnie nazwę na (...) sp. z o.o. (...) sp. z o.o. została ogłoszona 22 grudnia 2005 r., zaś postępowanie upadłościowe zakończyło się 21 listopada 2007 r. (...) S.A. została natomiast ogłoszona 13 sierpnia 1998 r., a postępowanie likwidacyjne ukończono 14 marca 2008 r. (okoliczność znana z urzędu, ponadto księga wieczysta nr (...) oraz informacje odpowiadające odpisom pełnym z KRS nr (...) i (...)).

Na podstawie umowy z 7 sierpnia 2007 r. syndyk masy upadłości (...) sp. z o.o. zbył omawiany udział w prawie wieczystego użytkowania i własności budynku na rzecz (...) Banku S.A. w W., który 22 sierpnia 2014 r. zbył go następnie na rzecz (...) sp. z o.o. w W. (dowód: umowy sprzedaży k. 100 akt księgi (...); k. 138 akt księgi (...)).

W dniu 30 stycznia 2017 r. udział w prawie wieczystego użytkowania i własności budynku, pomniejszony wskutek wyodrębnienia kolejnych lokali, nabyła spółka jawna (...) z siedzibą w L. (dowód: umowa k. 179 akt księgi wieczystej (...)).

S. B. zamieszkuje w lokalu pod adresem ul. (...) w P. nieprzerwanie od 27 października 1977 r. na podstawie przydziału na mieszkanie zakładowe, który na swój wniosek otrzymał od swojego ówczesnego pracodawcy przedsiębiorstwa państwowego (...). Za przydział zapłacił kaucję w wysokości 3-miesięcznego wynagrodzenia, związanych z przydziałem dokumentów jednak obecnie nie posiada. Razem ze S. B. od początku zamieszkuje jego żona J. B. oraz – od urodzenia – pełnoletnia córka A. B., a także jej małoletni syn J. K. (urodzony (...)). Obecnie oczekują oni na przydział lokalu komunalnego od Gminy P.. Żadne z pozostałych dzieci S. B. nie dysponuje warunkami mieszkaniowymi, które pozwoliłyby na zamieszkanie wszystkich osób zajmujących obecnie lokal przy ul. (...). S. B. zaczął pobierać zasiłek przedemerytalny w sierpniu 1999 roku, przy czym dalej zamieszkiwał z rodziną w spornym lokalu i stosunek najmu nie został wypowiedziany ani nie uległ rozwiązaniu, gdyż nie był ograniczony w czasie trwaniem stosunku pracy (dowód: zeznania S. B. k. 110v-112v, 147v i 183; zeznania A. B. k. 146v-147; zeznania J. S. (1) k. 182v-183).

Od chwili zamieszkania w lokalu nikt nie wypowiadał pozwanym stosunku najmu ani nie żądał jego opuszczenia. Po nabyciu nieruchomości przez (...) Bank S.A. jego przedstawiciele deklarowali wolę ustanowienia na rzecz S. B. odrębnej własności lokalu, zawarcie umowy nie doszło jednak do skutku. Przedstawiciele Banku nie żądali od niego czynszu najmu – wymagali jedynie uiszczania opłat eksploatacyjnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Wezwanie do opuszczenia lokalu zostało skierowane do pozwanych dopiero po nabyciu nieruchomości przez E. (...)K. (dowód: zeznania S. B. k. 110v-112v, 147v i 183; zeznania A. B. k. 146v-147).

S. B. na bieżąco reguluje opłaty eksploatacyjne związane z lokalem i nie posiada z tego tytułu zadłużenia, nie opłaca natomiast czynszu najmu, gdyż od wielu lat nikt nie zgłaszał mu takiego żądania (dowód: zeznania S. B. k. 110v-112v, 147v i 183; zeznania A. B. k. 146v-147; zaświadczenie k. 80b).

Pismem doręczonym 12 czerwca 2017 r. S. B. został wezwany przez powódkę do zawarcia umowy zakupu nieruchomości stanowiącej lokal nr (...) za cenę 110.000 zł, a w braku powyższego do opróżnienia lokalu ze wszystkich osób i ruchomości oraz wydania go właścicielowi najpóźniej 31 grudnia 2017 r. W piśmie wskazano, że zajmuje on lokal bez żadnego tytułu prawnego (dowód: pismo z potwierdzeniem odbioru k. 8-9).

W piśmie z 30 maja 2018 r. S. B. zwrócił się do E. (...) K. i W. o sprzedaż mu mieszkania za cenę niższą niż 110.000 zł, oświadczając, że taka kwota jest dla niego zbyt wygórowana (dowód: pismo k. 80c).

S. B. nie posiada orzeczenia o stopniu niepełnosprawności, nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, otrzymuje emeryturę z FUS w wysokości 1102,33 zł netto miesięcznie (dowód: pisma k. 68, 70, 77 i 79).

J. B., żona S. B., przeszła udar i ma problemy z poruszaniem się oraz z załatwianiem potrzeb fizjologicznych, kontakt z nią jest utrudniony. Ma orzeczoną na stałe umiarkowaną stopień niepełnosprawności. Z opisanych wyżej przyczyn niemożliwe jest zakwaterowanie jej w lokalu, który nie posiadałby własnej łazienki. Pobiera świadczenie emerytalne. S. B. i J. B. zawarli związek małżeński 8 kwietnia 1972 r. (dowód: zeznania S. B. k. 110v-112v, 147v i 183; zeznania A. B. k. 146v-147; informacja z bazy PESEL k. 50; pisma k. 140, 143).

A. B. urodziła się (...), nie pobiera żadnych świadczeń z ZUS, ma status bezrobotnej, otrzymuje natomiast świadczenie 500+ i alimenty w kwocie 400 zł miesięcznie. Korzystała ze świadczeń Ośrodka Pomocy (...) w P. polegających na opłacaniu posiłków w przedszkolu dla jej syna J.. Opiekuje się nim oraz wymagającą stałej opieki matką J. B. (dowód: zeznania A. B. k. 146v-147; zeznania S. B. k. 110v-112v, 147v i 183; pisma k. 135, 142).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, których żadna ze stron nie kwestionowała, i które Sąd w całości obdarzył wiarą, a dodatkowo na podstawie danych znanych mu z urzędu, na które zwrócono uwagę stronom (k. 183v).

Najistotniejsza dla rozstrzygnięcia okoliczność dotycząca uzyskania przez pozwanego w przeszłości tytułu prawnego do lokalu w związku z zatrudnieniem w (...) została przez powoda przyznana (k. 146v).

Z uwagi na jej znaczenie dla rozstrzygnięcia, wymagała ona jednak bardziej szczegółowych ustaleń. Mając to na uwadze, postanowieniem z 14 grudnia 2018 r. Sąd zwrócił się do spółki archiwizującej dokumentację związaną z działalnością dawnych zakładów (...) o nadesłanie dokumentów dotyczących lokalu położonego przy ul. (...) w P., a także do poprzednich właścicieli budynku o informacje co do ewentualnych czynności związanych z najmem spornego lokalu.

Powyższe wezwania nie dostarczyły jednak jakichkolwiek istotnych danych, w związku z czym ustalenia dotyczące powstania i kontynuacji stosunku najmu pozwanego należało oprzeć na zeznaniach stron i świadka, które okazały się w tym celu wystarczające.

W tym miejscu trzeba zaznaczyć, że ani obecnie ani w przeszłości ustawodawca nie wymagał dla powstania stosunku najmu lokalu mieszkalnego żadnej szczególnej formy pod rygorem nieważności lub ograniczeń dowodowych (zob. art. 660 kc). Wymogu formy pisemnej pod jakimkolwiek rygorem nie wprowadzała zwłaszcza ustawa z 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, pod rządami której nawiązany został stosunek najmu z pozwanym (zob. art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 10 ust. 2 ustawy; uchwała Sądu Najwyższego z 2 sierpnia 1994 r. III CZP 98/94; wyrok WSA w Szczecinie z 13 grudnia 2007 r. (...) SA/Sz 731/07).

Nie zachodzi więc przeszkoda, o której mowa w art. 74 § 1 kc, aby faktu powstania takiego stosunku dowodzić za pomocą dowodów osobowych, zwłaszcza że żadna ze stron się temu nie sprzeciwiła. Powołany przepis dotyczy z resztą sytuacji, kiedy forma pisemna nie została zachowana, a nie, kiedy dokument obejmujący umowę zaginął, jak miało to miejsce w tej sprawie (art. 246 kpc). Trudno przy tym wyobrazić sobie, aby w stosunkach między pracodawcą – dużym przedsiębiorstwem państwowym a pracownikiem tego rodzaju kwestie regulowano bez zachowania formy pisemnej.

Zeznania S. B. i J. S. (1) wskazują w sposób niewątpliwy, że stosunek najmu spornego lokalu z pozwanym został nawiązany w związku z jego zatrudnieniem w przedsiębiorstwie (...) na podstawie przydziału. Stosunek ten nie był jednak ograniczony w czasie do okresu trwania stosunku pracy, nie ustał bowiem po przejściu na emeryturę ani w przypadku pozwanego ani innych osób otrzymujących takie lokale. Oznacza to, że najem obowiązywał przez czas

nieoznaczony. Takiemu rozwiązaniu co do lokali zakładowych nie sprzeciwiały się obowiązujące wówczas przepisy, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Zeznania pozwanych dowodzą także, że żaden z kolejnych właścicieli budynku nie podejmował działań mających na celu zakończenie stosunku najmu. W pozostałym zakresie ich zeznania posłużyły za podstawę ustaleń co do ich sytuacji życiowej.

Za małoletniego pozwanego przesłuchano jego matkę – pozwaną A. B., zaś przesłuchanie J. B. było niecelowe ze względu na jej stan zdrowia. Z kolei zeznania przedstawiciela powoda okazały się nieprzydatne – dotyczyły wyłącznie okoliczności wynikających jednoznacznie ze zgromadzonych dokumentów.

S. B. cofnął pierwotnie zgłoszony dowód z zeznań świadków (k. 146v), a ostatecznie także wniosek o przesłuchanie J. S. (2) (k. 183v).

Jak wskazano, umowa z 11 lipca 1996 r. dotyczyła zbycia przez (...) S.A. udziału w wysokości 429/914. Dla porządku należy wyjaśnić, że był to cały udział pozostały wówczas po wyodrębnieniu szeregu lokali. Do takiego wniosku prowadzi rachunek matematyczny. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na lokale wyodrębnione przed 11 lipca 1996 r. wynosi 485/914, co razem ze zbytym udziałem daje 914/914 (zob. księgi wieczyste wskazane w dziale I-O: nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...)).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

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 kc). W tej sprawie powód jest wieczystym użytkownikiem gruntu a jednocześnie właścicielem znajdującego się na nim budynku, w którym znajduje się sporny lokal (art. 235 § 1 kc).

Do uprawnień skutecznych wobec właściciela, o których mowa w art. 222 § 1 kc, należy bez wątpienia **uprawnienie wynikające z najmu lokalu** (art. 680 w zw. z art. 659 § 1 kc) – tak właśnie należy zakwalifikować stosunek obligacyjny, który obecnie łączy pozwanego z powodem.

Tak samo należy też zakwalifikować stosunek, który pozwany nawiązał ze swoim ówczesnym pracodawcą na podstawie przydziału lokalu zakładowego (zob. art. 1 i art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe).

Jeśli pozwany w procesie eksmisję wykaże, że stosunek najmu lokalu został nawiązany, to na powodzie ciąży obowiązek udowodnienia, że stosunek ten ustał – zwłaszcza w sytuacji, gdy brak jakichkolwiek danych, że stosunek ten w chwili powstania miał charakter czasowy. Powódka tymczasem nie wykazała takiej okoliczności ani w istocie nie usiłowała tego uczynić, ograniczając się do oświadczenia, że sama żadnej umowy z pozwanym nie zawierała i nie wie nic o zawarciu takiej umowy w przeszłości.

Na ustanie stosunku najmu nie ma wpływu pierwotny **zakładowy charakter tego lokalu ani jego utrata**. Zgodnie z powołanym wyżej art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe mieszkaniami zakładowymi były lokale mieszkalne znajdujące się w dyspozycji zakładów pracy będących jednostkami gospodarki społecznej, oddawane w najem na podstawie umowy najmu ich pracownikom lub innym osobom świadczącym pracę na rzecz tych zakładów. W dyspozycji tych zakładów pracy znajdowały się lokale mieszkalne w budynkach stanowiących ich własność albo pozostających w ich zarządzie lub użytkowaniu oraz lokale mieszkalne wybudowane bądź uzyskane przez zakłady pracy z ich środków (ust. 2). W myśl art. 57 ust. 1 ww. ustawy umowa najmu mieszkania zakładowego **mogła ulec rozwiązaniu przez wynajmującego** w razie ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu (lit. a), w czasie trwania stosunku pracy – jeżeli zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów (lit. b) oraz jeżeli w mieszkaniu opuszczonym przez pracownika pozostały inne osoby (lit. c). Przepis ten miał charakter bezwzględnie obowiązujący (wyrok Sądu Najwyższego z 9 grudnia 1998 r. II CKN 650/98).

Oznacza to, że ustanie najmu takiego lokalu wymagało **inicjatywy wynajmującego** i nie następowało z mocy prawa, zaś **stosunek najmu nie musiał być ograniczony czasem trwania stosunku pracy**. Świadczą o tym też powołane niżej przepisy przejściowe.

Zgodnie z art. 58 ust. 1 obowiązującej od **12 listopada 1994 r.** ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych **umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych**, bez względu na ich treść, stawały się **z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nie oznaczony**, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy miał być związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa stawała się umową na czas oznaczony. Przepis ten miał również zastosowanie w sytuacji, gdy lokal utracił charakter mieszkania zakładowego przed dniem 12 listopada 1994 r. wskutek likwidacji, przekształcenia lub upadłości zakładu pracy, a także przeniesienia własności budynków mieszkalnych na inną osobę (ust. 3).

W myśl art. 33 ust. 3 obowiązującej od 10 lipca 2001 r. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. **o ochronie praw lokatorów**, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (uopl) w razie **likwidacji, przekształcenia lub upadłości** zakładu pracy, a także **przeniesienia własności budynków** mieszkalnych na inną osobę **po dniu 12 listopada 1994 r.** również **umowy najmu lokalu zawarte na czas trwania stosunku pracy stają się umowami zawartymi na czas nieoznaczony**.

Wynika z tego, że jeśli pierwotny stosunek najmu lokalu zakładowego nie był ograniczony czasem trwania stosunku pracy, to już z dniem 12 listopada 1994 r. uzyskał on z mocy prawa charakter „zwykłego” stosunku najmu na czas nieoznaczony. Do takich wniosków prowadzi ustalony stan faktyczny.

Jeśli nawet stosunek najmu miał pierwotnie charakter czasowy, analogiczny efekt nastąpił na mocy powołanego art. 33 ust. 3 uopl. Co istotne, powołany przepis znalazłby zastosowanie, gdyby w skutek zbycia budynku przez (...) S.A. 11 lipca 1996 r. lokal utracił charakter lokalu zakładowego, jak i wówczas, gdyby go zachował. W pierwszej sytuacji zastosowanie ww. przepisu uzasadnia sam fakt zbycia budynku przez (...) S.A. po 12 listopada 1994 r., w drugiej zaś – upadłość pracodawcy po tej dacie, o czym będzie mowa poniżej.

Do ustania stosunku najmu nie mogły także doprowadzić kolejne **zmiany w osobie właściciela budynku**, skoro stosownie do art. 678 § 1 kc w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Przepis ten dotyczył także nabywcy budynku, w którym znajdował się lokal zakładowy (uchwała Sądu Najwyższego z 23 listopada 1993 r. III CZP 158/93). Nabywcy lokalu mieszkalnego nie przysługuje przy tym prawo wypowiedzenia najmu, o którym mowa w art. 678 § 1 zd. 2 kc (art. 692 kc).

Na trwanie stosunku najmu nie mogła też mieć wpływu **upadłość właściciela**. Ogłoszenie upadłości E. nastąpiło 22 grudnia 2005 r., zaś o tym, że budynek nr (...) przy ul. (...) wszedł w skład masy upadłości, świadczy jego zbycie przez syndyka. W związku z tym, o ile lokal nadal miałby charakter lokalu zakładowego, w sprawie znajdzie zastosowanie powołany już art. 33 ust. 3 uopl. Podobną ochronę stosunku najmu w razie upadłości zakładu pracy przewidywał skądinąd obowiązujący od 27 stycznia 1990 r. art. 57a Prawa lokalowego oraz przywołany już art. 58 ust. 1 w zw. z ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Trwałość stosunku najmu gwarantowały także przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze. Zgodnie z jej art. 107 ust. 1 umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego wiąże strony, jeżeli przedmiot umowy przed ogłoszeniem upadłości został wydany najemcy lub dzierżawcy. W myśl zaś art. 108 sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Nabywca wstępuje więc w prawa i obowiązki upadłego wynikające ze stosunku najmu stosownie do przepisów prawa normujących ten stosunek (art. 1002 zd. pierwsze kpc), co oznacza, że zastosowanie znajdzie omawiany już art. 678 § 1 kc.

W pewnych okolicznościach za **dorozumiane oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu** można uznać sam **pozew o eksmisję**. Nie dzieje się tak jednak niejako „automatycznie”. Zgodnie z art. 60 kc wola

osoby może być ujawniona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Tym samym konkretne zachowanie, aby uznać je za oświadczenie woli, nie może pozostawać wątpliwości co do intencji składającego. Ponadto wykładnia oświadczeń woli nie może prowadzić do nadawania im treści jednoznacznie sprzecznej z ich literalnym brzmieniem. Tym samym nie można uznać za oświadczenie woli o wypowiedzeniu jakiegokolwiek stosunku prawnego pozwu, w którym – jak ma to miejsce w tej sprawie – powódka wyraźnie oświadcza, że żaden stosunek między nią a pozwanym nie istnieje. Tożsame oświadczenie powódka składała też w pismach przedprocesowych.

Po drugie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu (w tym na podstawie umowy najmu), wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić **tylko z przyczyn określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów** i tylko w przewidzianej tam formie – powinno być **pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia** (art. 11 ust. 1 uopl). Ponadto wypowiedzenie powinno być dokonane nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś w przypadku, gdy jego przyczyną jest zwłoka z zapłatą czynszu, musi ona dotyczyć co najmniej trzech pełnych okresów płatności i wymaga uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl).

Także pod rządami ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wypowiedzenie najmu przez wynajmującego mogło nastąpić wyłącznie z ważnej przyczyny oraz pod rygorem nieważności być dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia (art. 31 ust. 1 i 2).

Jak już wskazano, w sprawie brak jakichkolwiek danych co do działań powoda lub jego poprzedników prawnych, które spełniałyby powyższe warunki.

Ewentualne deklaracje pozwanego, że byłby zainteresowany podpisaniem umowy najmu, w żaden sposób nie zmieniają powyższej oceny - są jedynie wyrazem jego niewielkiej świadomości prawnej, a zarazem elementarnej dbałości o własne interesy. Z obu tych rzeczy trudno czynić mu jakikolwiek zarzut, zwłaszcza że jego przekonanie o braku tytułu prawnego pochodziło zapewne z błędnych informacji przekazywanych mu przez nowego właściciela.

Zgodnie z art. 680<sup>1</sup> § 1 kc 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. Przepis ten ma zastosowanie również do stosunków prawnych powstałych przed dniem jego wejścia w życie (art. 27 ust. 1 uopl). Wobec daty zawarcia małżeństwa przez pozwanych (8 kwietnia 1972 r.) przepis ten znajdzie do nich zastosowanie, co oznacza że **również J. B. przysługuje skuteczne wobec powoda prawo do zajmowania lokalu**.

Pozwana **A. B. i jej syn J. K.** wywodzą zaś swój tytuł do zajmowania lokalu od małżonków B., w związku z czym również oni są lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów i podlegają przewidzianej tam ochronie przed wypowiedzeniem stosunku najmu. Ich zamieszkiwanie w lokalu nie wymagało zgody wynajmującego, choćby dlatego, że oboje zamieszkują tam od urodzenia – nie sposób w takiej sytuacji twierdzić, że oddanie im lokalu do używania nastąpiło na podstawie jakiejkolwiek umowy (zob. też art. 688<sup>2</sup> zd. drugie kc w zw. z art. 128 kro; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 r. III CZP 49/18).

Dla porządku należy wyjaśnić, że w sprawie z powództwa właściciela o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego pomiędzy byłym najemcą oraz osobami, których uprawnienie do zamieszkania w tym lokalu miało charakter pochodny od najemcy, oznaczonymi przez powoda zgodnie z art. 15 ust. 1 uopl jako pozwani, zachodzi **współuczestnictwo konieczne** po stronie pozwanej w rozumieniu art. 72 § 2 kpc (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2017 r. III CZP 79/17).

Co więcej, z uwagi na wspomnianą już ustawową wspólność najmu lokalu przez małżonków, występuje między nimi **współuczestnictwo jednolite**, o którym mowa w art. 73 § 2 kpc (A. Jędrejek, KRO. Komentarz, Wolters Kluwer,

Warszawa 2013). Oznacza to, że nie było podstaw do wydania wobec pozwanej J. B. wyroku zaocznego, bowiem czynności procesowe jej męża były skuteczne także wobec niej. Oczywiście nie było takich podstaw również co do małoletniego J. K. reprezentowanego przez pozwaną A. B. jako przedstawicielkę ustawową.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje oparcie w art. 98 § 1 i 3 kpc. Powód, który żądał zasądzenia takich kosztów, przegrał sprawę w całości, zaś pozwani, którzy ją wygrali, nie wykazali podniesienia jakichkolwiek kosztów.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 83 ust. 1 i 2 w zw. z art. 113 ust. 1 uoksc oraz w oparciu o powołane wyżej przepisy dotyczące zwrotu kosztów procesu. Obciążają one w całości powoda i obejmują wynagrodzenie Archiwum E. za wykonaną kwerendę w poszukiwaniu dokumentacji dotyczącej spornego lokalu (k. 179).

Wobec treści rozstrzygnięcia nie mógł być uwzględniony wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.

Asesor sądowy Jakub Petkiewicz