

*Sygn. akt I C 1581/15*

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 listopada 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu na rozprawie 17 listopada 2015 we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko B. G. (1)

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. obciążyła powoda kosztami procesu za I. Instancję.

Sygn. akt I C 1581/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z 28 sierpnia 2015 powód Gmina (...) domagał się zasądzenia od pozwanego B. G. (2) kwoty 99.961,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 67.039,94 zł od 01 kwietnia 2015 do dnia zapłaty i od kwoty 32.921,67 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że pozwany zajmuje bez tytułu prawnego lokal położony we (...) przy ulicy (...) i zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania z tego tytułu w wysokości czynszu, jaki można byłoby uzyskać z tytułu najmu lokal oraz opłat za dostarczane do lokalu media. Pozwany nie uregulował należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, która na dzień 31 marca 2015 wynosiła 67.039,94 zł. Powód dokonał kapitalizacji odsetek za opóźnienie w zapłacie, które 31 marca 2015 wyniosły łącznie 32.921,67 zł. Powód bezskutecznie wzywał pozwanego do uregulowania należności.

Pozwany w określonym terminie nie złożył odpowiedzi na pozew; nie stawił się również na terminie wyznaczonej rozprawy, jak również nie złożył wyjaśnień ustnie, ani pisemnie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:**

21 marca 1969 powód zawarł z B. G. (3) umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we (...) przy ulicy (...). Wspólnie z najemcą w lokalu zamieszkiwać miała jego żona – M. G. oraz ich synowie – R. G. i pozwany B. G. (1).

Postanowienia umowy najmu zmodyfikowane zostały przez strony aneksem z 01 marca 1995. Na mocy § 9 ust. 1 lit. c aneksu wynajmującemu przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia najmu w sytuacji, gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal przez co najmniej dwa pełne okresy płatności nie płaci czynszu i innych opłat pomimo wcześniejszego uprzedzenia przez wynajmującego o dodatkowym terminie płatności. Wypowiedzenie stosunku najmu

w tych okolicznościach mogło nastąpić z upływem jednomiesięcznego terminu na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 9 ust. 2 aneksu).

(dowód: umowa o najem lokalu mieszkalnego z 21 marca 1969 k. 67v – 69,

decyzja numer (...) z 21 marca 1969 o przydziale lokalu mieszkalnego k. 69v, 70,

aneks z 01 marca 1995 do umowy najmu lokalu mieszkalnego k. 62v – 64)

Pismem z 24 sierpnia 1995 skierowanym do B. G. (3) powód złożył oświadczenie o wypowiedzeniu z dniem 31 sierpnia 1995 umowy najmu lokalu numer (...) położonego we (...) przy ulicy (...). Umowa ulec miała rozwiązaniu z dniem 30 września 1995. Powód wskazał, iż przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było nieuregulowanie zaległości czynszowych i odsetek pomimo uprzedzenia na piśmie, jakim miało być wezwanie numer (...) z 23 maja 1995 o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

B. G. (3) pismem z 27 września 1995 wniósł o rozłożenie na raty spłaty odsetek od spłaconej zaległości. Powód wyraził zgodę na ratalną spłatę odsetek rozkładając zadłużenie na osiem miesięcznych rat, o czym poinformowano B. G. (4) pismem z 21 listopada 1995. Równocześnie w treści tegoż pisma wskazano, iż w związku z uregulowaniem zaległości czynszowej głównej wypowiedzenie umowy najmu lokalu z 24 sierpnia 1995 zostało anulowane.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu z 24 sierpnia 1995 k. 61v,

pismo powoda z 21 listopada 1995 k. 61)

B. G. (3) zmarł 12 września 2003.

(dowód: skrócony odpis aktu zgonu B. G. (3) k. 65)

10 lutego 2004 M. G. zwróciła się do powoda o przyznanie jej dodatku mieszkaniowego. W treści wniosku jako tytuł prawny do zajmowanego lokalu zaznaczony został najem, a obok dokonano ręcznej adnotacji o treści „bez tytułu prawnego – umowa wypowiedziana”. M. G. wskazała, iż zamieszkuje wspólnie z pozwanym.

(dowód: wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego wraz z deklaracją o wysokości dochodów k. 57, 58)

Powód obciążał M. G. odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego.

(dowód: zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 03 marca 2007 k. 55v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 04 stycznia 2008 k. 53,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 29 grudnia 2008 k. 50v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 31 marca 2009 k. 47v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 27 stycznia 2010 k. 45,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 09 maja 2011 k. 32,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 14 lutego 2012 k. 29v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 02 maja 2012 k. 27,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 26 września 2012 k. 26v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 09 stycznia 2013 k. 25v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 21 stycznia 2013 k. 25,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 23 stycznia 2013 k. 24v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 17 czerwca 2013 k. 19v,

zawiadomienie o zmianie wysokości opłat z 07 października 2013 k. 19)

Pismem z 14 maja 2009 powód wezwał M. G. do zapłaty kwoty 78.760,19 zł tytułem zaległych opłat z tytułu korzystania z lokalu położonego we (...) przy ulicy (...) w terminie miesiąca. Wskazano, iż brak zapłaty skutkować będzie wszczęciem procedury wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Powód kilkakrotnie jeszcze wzywał M. G. do zapłaty zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu numer (...) położonego we (...) przy ul. (...).

(dowód: wezwanie do zapłaty z 14 maja 2009 k. 47,

wezwanie do zapłaty z 16 lutego 2010 k. 44v,

wezwanie do zapłaty z 10 października 2011 k. 30v,

wezwanie do zapłaty z 15 listopada 2011 k. 30)

Pismem z 27 stycznia 2011 powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie siedmiu dni zaległych opłat z tytułu korzystania z lokalu położonego we (...) przy ulicy (...) w kwocie 69.873,36 zł. Powód ponowił 15 kwietnia 2015 wezwanie pozwanego do zapłaty domagając się uiszczenia w terminie siedmiu dni kwoty 108.324,65 zł.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 27 stycznia 2011 k. 35v,

wezwanie do zapłaty z 15 kwietnia 2015 k. 10)

***W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo nie części zasługiwało na uwzględnienie.

Jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny, o czym stanowi art. 339 § 1 k.p.c. Na mocy art. 339 § 2 k.p.c. wydając wyrok zaoczny przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

W toku niniejszego procesu pozwany zachował postawę całkowicie bierną. Nie złożył odpowiedzi na pozew, nie stawił się także na rozprawie. W przedmiotowej sprawie spełnione zostały zatem powyższe przesłanki do wydania wyroku zaocznego. Jednocześnie w ocenie Sądu nie wystąpiły przesłanki pozytywne zawarte w treści 339 § 2 k.p.c.

Należy wskazać, że niezależnie od wynikającego z przytoczonego wyżej domniemania prawdziwości twierdzeń powoda z rzeczywistym stanem rzeczy, Sąd ma każdorazowo obowiązek krytycznego ustosunkowania się do jego twierdzeń z punktu widzenia ich ewentualnej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. W przypadku wątpliwości w tym przedmiocie, Sąd nie może wydać wyroku zaocznego, opierając się tylko na twierdzeniach powoda o okolicznościach faktycznych. Należy przeprowadzić postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia powstałych wątpliwości (wyrok Sądu Najwyższego z 20 października 1998, sygn. akt I CKU 85/98, (...); wyrok Sądu Najwyższego z 23 września 1997, sygn. akt I CKU 115/97, (...)).

Zawarte w pozwie twierdzenia budziły poważne wątpliwości Sądu, wobec czego uznał on za konieczne przeprowadzenie postępowania dowodowego.

Stosownie do treści art. 187 § 1 k.p.c. pozw winien zawierać dokładnie określone żądanie oraz okoliczności faktyczne żądanie to uzasadniające. Tak też było w niniejszym przypadku. Powód domagał się bowiem zasądzenia od pozwanego zaległego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu numer (...)położonego we (...) przy ulicy (...)w kwocie 99.961,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie. Rolą Sądu było zbadanie zasadności tegoż roszczenia, co wobec całkowicie biernej postawy pozwanego, możliwe było jedynie w oparciu o złożone przez powoda akta prowadzone dla lokalu numer (...)położonego przy ulicy (...). Treść zaoferowanych przez powoda Sądowi akt lokalowych wskazuje, iż bezzasadnymi okazały się twierdzenia jakoby pozwanemu nie przysługiwał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Przede wszystkim wskazać należy, iż przyczyną wypowiedzenia B. G. (3) 24 sierpnia 1995 umowy najmu lokalu było nieuregulowanie zaległości czynszowych i naliczonych od nich odsetek. Zadłużenie w zakresie należności głównej zostało w całości przez B. G. (3) spłacone, zaś powód zaaprobował propozycję najemcy w zakresie rozłożenia na raty odsetek za opóźnienie. Spłata zadłużenia oraz wniesienie prośby o możliwość ratalnej spłaty odsetek miały miejsce jeszcze przed okresem wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Okoliczności te wynikają bezpośrednio z treści skierowanego do B. G. (3) pisma powoda z 21 listopada 1995. Co więcej w piśmie tym powód składa oświadczenie woli w przedmiocie odwołania złożonego przez siebie wcześniej oświadczenia wypowiadającego umowę najmu lokalu. Tym samym nie sposób uznać, aby wypowiedzenie umowy najmu z 24 sierpnia 1995 odniosło skutek prawny. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż odwołując oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, powód wyraził wolę kontynuacji stosunku najmu lokalu położonego przy ulicy (...) na dotychczasowych zasadach. W aktach lokalowych nie znajdują się natomiast jakiegokolwiek dokumenty zawierające późniejsze wypowiedzenie umowy najmu lokalu przez którąkolwiek z jej stron.

Wątpliwości Sądu budziła również prawidłowość wypowiedzenia umowy najmu. W piśmie z 24 sierpnia 1995 powód powoływał się na wcześniejsze – sporządzone 23 maja 1995 wezwanie numer (...) do uregulowania zadłużenia w terminie miesięcznym i zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu przez powoda w przypadku braku zapłaty. Jednakże wskazanego wezwania Sąd nie odnalazł w dostarczonych przez powoda aktach lokalowych. Upřednie, pisemne wezwanie najemcy do spłaty zadłużenia w terminie co najmniej miesięcznym stanowi element niezbędny wypowiedzenia umowy najmu lokalu, co wynika z treści art. 687 k.c. w zw. z art. 32 ust. 1 pkt 2 nieobowiązującej już ustawy z 02 lipca 1994 o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998, poz. 787), a nadto zostało zawarte w § 9 ust. 1 lit. c aneksu do umowy najmu. Brak takowego wezwania nie pozwala uznać wypowiedzenia umowy najmu za skutecznie dokonane. Samo powołanie się w treści wypowiedzenia na stosowne wezwanie do zapłaty zaległego czynszu nie może w ocenie Sądu stanowić okoliczności wystarczającej do przyjęcia zaistnienia prawidłowości wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pamiętać należy, iż stosunek najmu lokalu mieszkalnego jest traktowany przez ustawodawcę w sposób wyjątkowy, co przejawia się większą ochroną tego stosunku i szczególnym trybem wypowiadania stosunku najmu. Wykładania, a następnie zastosowanie przepisów dających możliwość jednostronnego rozwiązania stosunku najmu musi precyzyjnie odzwierciedlać treść tychże rozwiązań normatywnych. Wszelkie odstępstwa od tych regulacji czynią wypowiedzenie wadliwym, a co za tym idzie nie wywołującym zamierzonego przez wynajmującego skutku prawnego. Skoro w aktach lokalowych brak jest wspomnianego wezwania numer (...) z 23 maja 1995, Sąd pozbawiony został możliwości weryfikacji prawidłowości dokonanego 24 sierpnia 1995 wypowiedzenia umowy najmu. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż dochodzący swoich praw na drodze sądowej wynajmujący winien udowodnić nie tylko wypowiedzenie umowy najmu, ale również zasadność oraz dopuszczalność jego dokonania, czemu w znacznej mierze służyć ma złożenie skierowanego do najemcy pisemnego wezwania do zapłaty zaległości czynszowych w terminie nie krótszym niż miesiąc.

Kwestia dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu została przez strony unormowana w treści § 9 aneksu z 01 marca 1995 do umowy najmu lokalu mieszkalnego. Co do zasady w dacie wypowiedzenia umowy do kwestii tej zastosowanie miał art. 687 k.c., który stanowi, że jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki

z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Tym niemniej wyrażona w treści art. 353<sup>1</sup> k.c. zasada swobodnego kształtowania przez strony stosunku umownego pozwalała na zawarcie w treści umowy najmu korzystniejszych dla najemcy warunków wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, z czego skorzystano zawierając 01 marca 1995 aneks do umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...). Otóż w aneksie tym ustalono, iż wypowiedzenie umowy w przypadku barku płatności czynszu i innych opłat nieobciążających właściciela wymaga nie tylko zwłoki w zapłacie za co najmniej dwa pełne okresy płatności i określenia przez powoda dodatkowego miesięcznego terminu płatności, ale również, na co wskazuje zamieszczone w § 9 ust. 1 aneksu słowo „nadaj”, do dalszego, występującego po otrzymaniu wezwania do zapłaty zaległości niewywiązywania się przez najemcę z jego zobowiązań finansowych przynajmniej za kolejne dwa pełne okresy płatności. Treść akt lokalowych nie pozwala na ustalenie, czy po ewentualnym otrzymaniu wspomnianego już wezwania numer (...) najemcy nadal nie uiszczali należnych powodowi bieżących opłat, co jak wskazano stanowiło niezbędną przesłankę dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

Dlatego też w ocenie Sądu wypowiedzenie umowy najmu z 24 sierpnia 1995 nie wywarło zamierzonych skutków prawnych.

Na mocy art. 680<sup>1</sup> § 1 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. Przepis ten wprowadzony został do Kodeksu cywilnego na mocy art. 26 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dopiero w roku 2001, jednakże stosownie do art. 27 ust. 1 tejże ustawy jej postanowienia znalazły zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Treść przywołanego art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. jednoznacznie wskazuje, iż małżonkowie wspólnie zajmujący lokal, oboje są jego najemcami niezależnie od tego, czy stosunek najmu lokalu łączył jednego z nich, czy też umowę zawarli oboje. Bez znaczenia w tej sytuacji pozostaje również fakt wiedzy wynajmującego o zawarciu przez małżonków związku małżeńskiego, bowiem stają się oni najemcami z mocy prawa, bez konieczności podejmowania dodatkowych czynności.

Mimo dyskusji w doktrynie i judykaturze (por. między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 1996, sygn. akt I CRN 55/96 (niepublikowane); F. Zoll: Najem lokali mieszkalnych. Kraków 1997, s. 129; J. Kaspryszyn: Skutki wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego tylko jednemu z małżonków. Przegląd Sądowy numer 10 z 2000, s. 18; G. Bieniek: Zasoby mieszkaniowe zakładów pracy (problematyka prawna), cz. III. Najem mieszkań. Praca i Zabezpieczenia Społeczne numer 5 z 1995, s.48) przyjmuje się, iż małżonkom wspólnie zajmującym lokal przysługuje wspólne, niepodzielne prawo najmu. Zawarte w przepisie art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. rozwiązanie ma istotne znaczenie dla trybu jaki musi być zachowany aby skutecznie wypowiedzieć małżonkom stosunek najmu wspólnie zajmowanego przez nich lokalu.

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dodatkowo zmodyfikowały kodeksową regulację w zakresie wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Art. 11 ust. 2 pkt 2 przywołanej ustawy przewiduje możliwość wypowiedzenia stosunku prawnego w przypadku gdy zaległości z zapłatą czynszu lub innych opłat osiągną co najmniej trzy pełne okresy płatności, a zadłużenie oraz bieżące opłaty nie zostaną uiszczone pomimo wyznaczenia na piśmie dodatkowego miesięcznego terminu. W sytuacji zatem, gdy najem lokalu przysługuje z mocy przepisu art. 680<sup>1</sup> k.c. lub z mocy umowy obojgu małżonkom, aby skutecznie dokonać wypowiedzenia przysługującego im stosunku najmu procedura opisana w art. 11 ust. 2 pkt 2 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z wszystkimi jej elementami musi być bezwzględnie spełniona wobec obojga małżonków. Pominięcie w procedurze jednego z małżonków, tzn. nedoręczenie mu wezwania do zapłaty zaległości z zastrzeżeniem wypowiedzenia, jak i samego wypowiedzenia umowy najmu prowadzi do nieskuteczności tej czynności. Sam fakt, że małżonkowie są (współ-) najemcami, nie oznacza, iż można kierować pisma tylko do jednego z nich tak, by wywoływały one skutek w zakresie praw obojga, po zapoznaniu się przez współmałżonka z treścią pisma. Skoro Ustawodawca w treści przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej

ustawy posłużył się zwrotem „lokator” jako oznaczenie podmiotu, którego należy wezwać do zapłaty zaległych należności wyznaczając mu dodatkowy, miesięczny termin, to w przypadku współlokatorów takie czynności powinny być dokonane wobec każdego z osobna (bądź co najmniej wobec obojga łącznie), ponieważ istotą takiego stosunku prawnego jest to, że jedno prawo przysługuje dwóm podmiotom. Stąd wniosek, że do skutecznego unicestwienia stosunku najmu przysługującego obojgu małżonkom wymagane jest wypowiedzenie wobec obojga małżonków z zachowaniem procedury związanej z wezwaniem do zapłaty i wyznaczaniem miesięcznego terminu także względem obojga małżonków.

Wypowiedzenie najmu tylko jednemu z małżonków nie rodzi żadnych skutków prawnych zarówno w stosunku do niego, jak i drugiego z małżonków. Spełnienie procedury określonej w treści przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tylko w stosunku do jednego z podmiotów niepodzielnego prawa jest wadliwym złożeniem oświadczenia woli. Nie można bowiem zakończyć częściowo niepodzielnego stosunku najmu wypowiadając stosunek najmu jednemu z małżonków wspólnie zamieszkujących lokal (tak też J. K.: Skutki wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego jednemu z małżonków. Przegląd Sądowy numer 10 z 2000, s. 18).

Przedstawionej wykładni treści przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i art. 680<sup>1</sup> k.c. (co do skutków wypowiedzenia stosunku najmu jednemu z małżonków) nie zmienia przyjęcie odmiennego, od prezentowanego wyżej, poglądu, co do charakteru prawnego stosunku najmu przysługującego obojgu małżonkom wspólnie zamieszkującym lokal. Nawet gdyby przyjąć, iż każdemu z nich przysługuje samodzielne prawo najmu lokalu, niezależne od prawa drugiego z małżonków – wypowiedzenie najmu w stosunku do jednego z małżonków de iure nie spowoduje wygaśnięcia tego prawa w stosunku do tego małżonka, jeśli wspólnie zajmuje wynajmowany lokal z drugim z małżonków. Małżonkowi, któremu nie wypowiedziano najmu nadal będzie przysługiwać stosunek najmu. Zgodnie z treścią przepisu art. 680<sup>1</sup> k.c. małżonek, wobec którego przeprowadzono procedurę wypowiedzenia stosunku najmu stanie się ex lege nadal najemcą tego lokalu, albowiem zajmuje lokal z małżonkiem, któremu przysługuje przymiot najemcy.

Nie ulega wątpliwości, iż umowę najmu przedmiotowego lokalu pierwotnie zawarł powód jedynie z B. G. (3), z którym w nieruchomości tej zamieszkała wspólnie jego żona – M. G. oraz ich synowie R. G. i pozwany. M. G. spełniała zatem wskazane w treści art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. kryteria i z chwilą wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stała się współnajemcą lokalu położonego przy ulicy (...). Od daty tej wypowiedzenie umowy najmu lokalu dla swojej ważności wymagało złożenia przez powoda oświadczenia woli w tejże materii zarówno B. G. (3), jak i M. G.. Akta lokalowe poza skierowanym do B. G. (3) 24 sierpnia 1995 i następnie odwołanym oświadczeniem powoda o wypowiedzeniu stosunku najmu lokalu nie zawierają żadnego innego oświadczenia woli w tym przedmiocie. Po śmierci B. G. (3) jedynym najemcą lokalu przy ul. (...) pozostaje M. G.. Wprawdzie w sporządzonym 14 maja 2009 wezwaniu M. G. do zapłaty kwoty 78.760,19 zł powód zawarł rygor wszczęcia procedury wypowiedzenia umowy, jednakże akta lokalowe nie zawierają jakiegokolwiek dokumentu potwierdzającego złożenie najemczynie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Przyjąć tym samym należało, iż umowa najmu przedmiotowego lokalu nigdy M. G. nie została wypowiedziana i wobec tego przysługuje jej tytuł prawny do owej nieruchomości. Bez znaczenia przy tym pozostawał fakt obciążania przez powoda M. G. odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu zamiast czynszem. Podobnie sprawa ma się ze sporządzonym odręcznie na wniosku M. G. o przyznanie dodatku mieszkaniowego zapiskiem, iż nie dysponuje ona tytułem prawnym do lokalu, gdyż umowa została wypowiedziana. W oparciu o same akta lokalowe nie sposób bowiem jednoznacznie stwierdzić kto był autorem owego zapisku – M. G., czy też pracownik powoda. Jednakże bez względu na osobę autora wskazanego zapisku, oświadczenie takowe nie odnosi jakichkolwiek skutków prawnych.

Skoro M. G. jako najemca posiada tytuł prawny do lokalu numer (...)położonego we (...) przy ulicy (...), którego powód nie wypowiedział, to zdaniem Sądu pozwany z łączącego M. G. z powodem stosunku prawnego tytuł prawny jako osoba wspólnie z najemcą zamieszkująca posiada. Pozwany zajmuje tym samym przedmiotowy lokal wywodząc swoje

uprawnienia od M. G.. Uprawnienie to jest skuteczne względem powoda, albowiem w sposób pochodny wynika z prawa do używania lokalu przez najemcę lokalu.

Wskazać należy, iż w obecnym kształcie procesu cywilnego podkreślić należy jego kontrydiktoryjny charakter, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Przepis art. 6 k.c. ma charakter generalny, jednak podkreślić należy, iż ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym wiąże się z obowiązkiem twierdzenia i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być, stosownie do art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu. Wynika stąd, iż powód musi udowodnić fakty tworzące jego prawo, a pozwany fakty, które przeszkodziły powstaniu prawa powoda lub je zniweczyły. Podkreślić należy, iż zasady art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. Powód nie zaoferował Sądowi jakichkolwiek dowodów pozwalających na stwierdzenie, iż pozwany zamieszkuje lokal numer (...)położony we (...)przy ulicy (...) bez tytułu prawnego. Zaś ze zgromadzonej w aktach lokalowych dokumentacji wynikają okoliczności zgoła odmienne.

Mając na względzie powyższe Sąd uznał, iż wobec legitymowania się przez pozwanego uprawnieniem do korzystania z lokalu położonego we W. przy ul. (...) powództwo o zapłatę z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z tegoż lokalu nie mogło zostać uwzględnione. Nie należy zapominać bowiem, iż Sąd związany jest podstawą faktyczną powództwa. Skoro powód w sposób jednoznaczny wskazał, iż dochodzona przez niego należność wynika z bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu, Sąd nie był władny rozstrzygać, czy powodowi przysługują względem pozwanego roszczenia z innych tytułów, jak chociażby za nieregulowany czynsz najmu lokalu. Dlatego też powództwo oddalono, jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczonych w punkcie II sentencji wyroku Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powód przegrał powództwo w całości, zatem obciążony został wszystkimi kosztami procesu.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

**31 grudnia 2015**