

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 12 czerwca 2015 roku**

Pozwem wniesionym dnia 6 czerwca 2009 r. (data prezentaty) powód miasto stołeczne W. wniósł o nakazanie pozwanym S. K. i T. K. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwani zajmują lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ulicy (...), bez tytułu prawnego. Powód wskazał, że przedmiotowy lokal pozwany S. K. otrzymał w używanie na podstawie umowy z dnia 8 października 1998 r. Stosownie do postanowień umowy pozwany zobowiązał się nie wynajmować, podnajmować albo oddawać do bezpłatnego użytkowania lokalu lub jego części bez wymaganej zgody wynajmującego. Pozwany był poinformowany o tym, że podnajem lokalu bez zgody powoda spowoduje wypowiedzenie umowy najmu. Powód podniósł, że z kontroli przeprowadzonej u pozwanego wynika, że wskazany lokal jest podnajmowany, a pozwani nie zamieszkują w lokalu (pozew k. 2-4).

W toku postępowania, w dniu 20 lipca 2011 r. zmarł pozwany T. K.. Wobec tego tutejszy Sąd postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2011 r. zawiesił postępowanie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. W dniu 28 czerwca 2012 r. na rozprawie Sąd postanowił kontynuować postępowanie z udziałem następcy prawnego T. L. W. Ś.. Powód na rozprawie w dniu 28 czerwca 2012 r. cofnął powództwo, ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do L. Ś.. Na skutek tego, Sąd postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2014 r. umorzył postępowanie w stosunku do L. Ś. (pismo pozwanego S. K. k. 40, odpis skrócony aktu zgonu T. K. k. 41, postanowienie Sądu k. 46, protokół z rozprawy z dnia 28.06.2012 r. k. 185, postanowienie Sądu k. 200-201).

Pozwany S. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa jako bezzasadnego i rażąco sprzecznego z zasadami współżycia społecznego oraz art. 75 Konstytucji RP, a także zasądzenie od powoda kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że w przedmiotowym lokalu mieszka od urodzenia. Pozwany podniósł, że w jego ocenie wypowiedzenie umowy najmu w stosunku do niego nie było możliwe, ze względu na fakt, że był jedynym najemcą przedmiotowego lokalu i w żaden sposób nie naruszył obowiązków ciążących na najemcy, bowiem przyczyną wypowiedzenia umowy najmu był nielegalny podnajem dokonany samowolnie i bez jego zgody przez przyrodniego brata – T. K.. Pozwany wskazał, że T. K. nie mógł być współnajemcą przedmiotowego lokalu, ponieważ w chwili śmierci poprzedniego najemcy, matki pozwanego, nie mieszkał w tym lokalu od około 17 lat. Tym samym nie spełniał podstawowej przesłanki wymaganej do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Pozwany wskazał, że w chwili śmierci jego matki, która była jedynym najemcą lokalu, zamieszkiwał z nią, i tylko on mógł wstąpić w stosunek najmu po niej. Natomiast powód przyjął, że w stosunek najmu wstąpił pozwany oraz T. K., który był w tym lokalu jedynie zameldowany, lecz w nim nie mieszkał. T. K. wykorzystywał ten lokal jako dodatkowe źródło dochodów, podnajmując go różnym osobom. Pozwany wskazał, że wielokrotnie informował o tym fakcie Urząd D. i Policję. Działalność T. K. doprowadziła do wypowiedzenia umowy najmu, która w ogóle nie powinna być zawarta w tej formie (odpowiedź na pozew pozwanego S. K. k. 59-65).

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

W dniu 8 października 1998 r. miasto stołeczne W. oraz T. K. i S. K. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., składającego się z dwóch pokoi o łącznej powierzchni użytkowej 65,40 m<sup>2</sup>. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony i wiązała strony od dnia 24 sierpnia 1998 r. Stosownie do warunków umowy najemca zobowiązany był m.in. do zajmowania i używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lub podnajem całości lub części lokalu wymagała zgody wynajmującego. W świetle postanowień umowy wynajmujący miał prawo wypowiedzieć umowę najmu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca

kalendarzowego, jeżeli najemca, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używał lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem (umowa k. 9-12). Wcześniej najemcą przedmiotowego lokal była W. K. – matka S. K., która zmarła w dniu 16 lipca 1998 r. (okoliczność niesporna).

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w latach 2002 – 2009 podnajmowany był częściowo osobom trzecim przez T. K.. Z tego względu S. K. nie mógł korzystać z całości lokalu – większy pokój i kuchnia były zamykane, zaś do jego dyspozycji pozostawał mniejszy pokój i dostęp do łazienki. W okresie od 2000 r. do 2007 r. S. K. nie zamieszkiwał na stałe w lokalu nr (...) przy T. 11 w W., lecz u kolegów i znajomych, m.in. u T. R., u jego matki oraz u C. K. (okoliczność niesporna; dowody: protokół kontroli lokalu k. 14, notatka służbowa k. 15, pismo z dnia 22.03.2002 r. k. 16, pismo k. 77, okoliczności bezsporne ustalone przez Sąd w sprawie I C 131/09 ).

Pismem z dnia 4 lutego 2009 r. miasto stołeczne W. wypowiedziało T. K. i S. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), z dniem 31 marca 2009 r., ze względu na fakt podnajmowania lokalu osobom trzecim (okoliczność bezsporna; dowód: wypowiedzenie k. 13).

S. K. w dniu 2 lutego 2011 r. złożył do Prokuratury Rejonowej (...) w W., zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, przeciwko A. Ś. i T. K. o to, że działając wspólnie i w porozumieniu w ciągu ostatnich dwóch miesięcy zakłócając spójność, demolując mieszkanie oraz niszcząc rzeczy osobiste i inne przedmioty codziennego użytku, co stanowi fizyczne i moralne znęcanie się oraz zabór mienia, a także o to, że przez kilkanaście lat wskutek niezgodnego z prawem użytkowania lokalu doprowadzili do utraty tytułu prawnego do mieszkania komunalnego (dowód: zawiadomienie o przestępstwie k.73-74).

W dniu 14 marca 2011 r. S. K. zwrócił się do (...) m. st. W. o ponowne rozpatrzenie złożonego w listopadzie 2009 r. wniosku o przydział innego o połowę mniejszego lokalu, ewentualnie o uregulowanie na okres trwających postępowań sądowych, jego tytułu prawnego do części aktualnie zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego, ustalenie w jakiej części powinien płacić należności czynszowe oraz jaka część zadłużenia go dotyczy. Ponadto wskazał, że nie wyraża zgody na meldowanie przez byłego współnajemcę T. K. żadnych osób (dowód: prośba o uporządkowanie sytuacji k. 107-108).

W dniu 20 lipca 2011 r. w W. zmarł T. K., ostatnio stałe zamieszkały w W. przy ul. (...). Spadek po T. K. nabył w całości, z dobrodziejstwem inwentarza L. Ś. (dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 41, akt poświadczenia dziedziczenia rep. A nr 1387/2011 k. 97-99).

S. K. w dniu 5 sierpnia 2011 r. odrzucił spadek po swoim przyrodnim bracie - T. K. (dowód: akt notarialny rep. A nr (...) k. 109-11).

Pismem z dnia 24 października 2011 r. Urząd m. st. W. Wydział Zasobów Lokalowych, poinformował S. K., że zajmowany przez niego lokal komunalny nr (...) przy ul. (...) w W., obciążony jest długiem z tytułu nieuregulowanych opłat czynszowych i w tej sytuacji brak jest podstaw do przyznania mu praw najemcy tego lokalu (dowód: pismo z dnia 24.10.2011 r. k. 114).

W okresie od listopada 2008 r. do czerwca 2012 r. S. K. regulował opłaty czynszowe za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. (dowody: potwierdzenia wykonania przelewów k. 119-150, k. 154-182).

Pismem z dnia 3 listopada 2011 r. S. K. zwrócił się do L. Ś., jako spadkobiercy T. K. o uiszczenie kwoty 2.023,19 zł, tytułem połowy wydatków poniesionych przez niego na rachunki (dowód: prośba o dobrowolne uregulowanie należności k. 152-153).

S. K. pobiera stałą rentę z tytułu niezdolności do pracy (dowód: zaświadczenie z ZUS k. 116).

W dniu 26 czerwca 2014 r. S. K. wniósł do Zastępcy Burmistrza (...) D. O. m. st. W. wniosek o podjęcie inicjatywy zamiany lokalu przy ul. (...) w W. na mniejszy lokal, w trybie § 8 ust. 2 (b) Uchwały nr LVIII/1751/2009 z dnia 9 lipca

2009 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. W. (dowód: wniosek k. 264 i v.).

W odpowiedzi na powyższe miasto S. W., pismem z dnia 3 lipca 2014 r. poinformowało S. K., że zamiana lokalu na mniejszy jest możliwa po uprzednim złożeniu wniosku o rozłożenie spłaty kwoty zadłużenia czynszowego na raty (dowód: pismo z dnia 3.07.2014 r. k. 369).

W tutejszym Sądzie rozpoznawane były sprawy z powództwa S. K. przeciwko gminie m. st. W..

S. K. w dniu 13 lutego 2009 r. złożył pozew o rozwiązanie umowy najmu przedmiotowego lokalu między T. K. a m.st. W.. Sprawa ta została zarejestrowana w I Wydziale Cywilnym tutejszego Sądu pod sygn. akt I C 131/09. Powód w toku postępowania, zmodyfikował swoje roszczenia i ostatecznie domagał się m.in. ustalenia we wskazanej sprawie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego (modyfikacja powództwa w sprawie I C 131/09 k.69-75). Sąd w sprawie o sygn. akt I C 131/09, wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2010 r. ustalił, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., dokonane pismem z dnia 4 lutego 2009 r. jest bezskuteczne, nakazał T. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu oraz ustalił, że T. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wyroku wskazano, że wypowiedzenie umowy najmu było nieważne z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Jak wskazał wówczas Sąd „naruszenie zasad współżycia społecznego polegało na tym, że Miasto jako wynajmujący skierowało przysługującą mu sankcję w postaci wypowiedzenia umowy najmu wobec obu najemców, mimo iż jeden z nich (pozwany T. K.) dokonywał podnajmu” (z uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w sprawie o sygn. I C 131/09 k. 233). Na skutek apelacji pozwanych wówczas m.st. W. i T. K., Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 12 stycznia 2011 r. (wyrok k. 309 w aktach I C 131/09) zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy podniósł, że z uwagi na podnajem m.st. W. miało prawo skorzystać z możliwości rozwiązania umowy najmu w stosunku do obu najemców bowiem najem jako stosunek prawny nawiązany między dwiema stronami: wynajmującym i najemcą, niezależnie od ilości osób po stronie najemcy można wypowiedzieć tylko stronie jako całości, a nie części strony (z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w sprawie V ACa 2952/09 - k. 317).

Pozwem z dnia 6 lutego 2012 r. S. K. domagał się unieważnienia i uznania za nieważną umowy najmu zawartą w dniu 8 października 1998 r. między nim i jego bratem T. K., a D. O. Gminy (...) z siedzibą w W., dotyczącej lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Powód domagał się także ustalenia istnienia stosunku najmu między pozwanym Miastem S. W. Wydział Zasobów Lokalowych a nim, jako jedynym najemcą tego lokalu po jego matce zmarłej w dniu 16 lipca 1998 r. jak również dochodził ustalenia czynszu przedmiotowego lokalu zgodnie z obowiązującymi regulami i zasadami współżycia społecznego poczynawszy od lutego 2009 r., oraz uznania że T. K. nie spełnia wymogów do zawarcia umowy najmu i ustalenia, że nie był on nigdy współnajemcą przedmiotowego lokalu. Sąd w wyroku z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I C 378/12 oddalił powództwo. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że pierwsze ze zgłoszonych w pozwie roszczeń było nieuzasadnione ze względu na brak zaistnienia podstaw prawnych do uznania umowy najmu z 1998 r. za nieważną. Również w ocenie Sądu brak było po stronie powoda interesu prawnego w wystąpieniu z takim żądaniem, albowiem umowa najmu z 1998 r. została najemcom skutecznie wypowiedziana, a zatem nie istnieje już potrzeba usunięcia stanu niepewności co do sytuacji prawnej osób, które łączył stosunek najmu. Za nieuzasadnione Sąd uznał również drugie ze zgłoszonych w pozwie roszczeń, dotyczących żądania ustalenia, że powód wstąpił, jako jedyny najemca, w stosunek najmu lokalu położonego przy ul. (...), uznawszy, że powód ukształtował swój stosunek najmu z miastem S. W. na podstawie odrębnej umowy i umowa ta była przez strony wykonywana. Nie wstąpił on zatem w stosunek najmu po matce na podstawie odrębnego porozumienia. Za niezasadne Sąd uznał także żądanie ustalenia, że T. K. nie spełniał wymogów do zawarcia umowy najmu i że nie był on nigdy współnajemcą przedmiotowego lokalu. W ocenie Sądu brak było również po stronie powoda interesu prawnego w wystąpieniu z takim żądaniem, albowiem umowa najmu z 1998 r. została najemcom skutecznie wypowiedziana, a zatem nie istnieje już potrzeba usunięcia stanu niepewności co do sytuacji prawnej osób, które łączył konkretny stosunek najmu. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. V Ca 2011/13 oddalił apelację powoda. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że brak było podstaw do stwierdzenia nieważności umowy najmu z dnia 8 października 1998 r.,

gdyż to, że W. K. nie mieszkał w lokalu, a podnajmował go osobom trzecim, nie oznacza nieważności umowy. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że S. K. nabywając prawo do najmu na podstawie odrębnego porozumienia, a nie na podstawie art. 691 k.c., nie miał podstaw do żądania ustalenia, że jako jedyny wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Dodatkowo wskazał, że powództwo zostało wytoczone za późno, ze względu na wcześniejsze skuteczne wypowiedzenie umowy najmu przez gminę (z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie V Ca 2011/13 k. 271-275).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych, a także w oparciu o ustalenia poczynione w sprawach: I C 131/09 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, V Ca 2958/10 przez Sąd Okręgowy w Warszawie, I C 378/12 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy oraz w sprawie V Ca 2011/13 przez Sąd Okręgowy w Warszawie.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda o przesłuchanie świadków K. N. oraz W. Z., na okoliczność podnajmowania przedmiotowego lokalu, osobom trzecim bez zgody powoda, w trakcie obowiązywania umowy najmu, bowiem okoliczność ta była niesporna między stronami i została potwierdzona we wcześniejszych sprawach o sygn. I C 131/09 oraz I C 378/12. Również z uwagi na powyższe Sąd, oddalił wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z osobowych źródeł dowodowych, powołanych przez niego świadków, na tę samą okoliczność.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 k.c. 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. Powód, domagając się nakazania pozwanemu opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu, podnosił, że pozwanemu nie służy prawo do zajmowania tego lokalu. W ocenie Sądu to stanowisko powoda jest błędne. Zgromadzony materiał dowodowy przemawia za uznaniem, że pozwany pozostaje najemcą przedmiotowego lokalu, gdyż wypowiedzenie umowy najmu jest bezskuteczne względem pozwanego. W pierwszej kolejności należy jednak wyjaśnić kwestię ponownego dokonania w niniejszym postępowaniu oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu pozwanemu S. K.. Kwestia ta była bowiem przedmiotem oceny Sądu oraz Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie I C 131/09. Jak wspomniano powyżej, powództwo w tej sprawie zostało ostatecznie oddalone, w tym co do żądania uznania wypowiedzenia umowy najmu za bezskuteczne. Nader istotną kwestią jest, że w omawianej sprawie Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy najmu wobec pozwanego S. K. jest bezwzględnie nieważne, gdyż narusza zasady współżycia społecznego. Tymczasem w sprawie niniejszej Sąd nie stwierdził nieważności bezwzględnej wypowiedzenia umowy najmu, lecz jedynie jego bezskuteczność w stosunku do pozwanego S. K., a i przyczyn owej bezskuteczności upatruje w innych źródłach, niż nieważności bezwzględnej, stwierdzonej w sprawie I C 131/09. Z tych względów, choć wyrok Sądu Okręgowego w sprawie I C 131/09, oddalający powództwo, wiąże Sąd po myśli art. 365 § 1 k.p.c., to nie zachodzi przesłanka powagi rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 366 k.p.c. W sprawie I C 131/09 przedmiotem rozstrzygnięcia była ostatecznie kwestia nieważności bezwzględnej wypowiedzenia umowy najmu, czego nie należy utożsamiać z bezskutecznością wypowiedzenia.

W ocenie Sądu wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powoda obu najemcom, jest bezskuteczne w stosunku do pozwanego S. K.. Sąd nie podziela stanowiska powoda, że skoro obaj najemcy wywodzili swoje prawo do zajmowania lokalu z tej samej umowy najmu i stanowią wielopodmiotową stronę umowy najmu, to wypowiedzenie umowy najmu z przyczyn dotyczących tylko jednego z najemców, skutkuje unicestwieniem stosunku najmu lokalu w całości, a więc również wobec tego z najemców, którego nie dotyczą okoliczności powoływane na uzasadnienie wypowiedzenia umowy najmu. Przede wszystkim należy wskazać, że powód nie kwestionował, że zarówno pozwany S. K., jak również jego przyrodni brat, zmarły w toku procesu, T. K., wstąpili w stosunek najmu po zmarłej matce. Stwierdzenie takie zawarto w notatce z dnia 17 grudnia 2009 r. znajdującej się w aktach lokalowych k. 24. Wobec tego umowa najmu zawarta w dniu 8 października 1998 r. nie stanowi źródła nowego stosunku najmu, lecz jedynie potwierdzenie istnienia prawa najmu lokalu na rzecz S. K. i T. K. oraz ustalenie warunków najmu, w szczególności

wysokości opłat i podstaw ich naliczania. W chwili śmierci matki pozwanego kwestię wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy normował art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787-j.t.). Stanowił on, że w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. W myśl art. 8 ust. 2 powołanej ustawy w razie braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lub w razie zrzeczenia się przez nie tego prawa, stosunek najmu lokalu wygasa. Powołana regulacja wykazuje oczywiste różnice w stosunku do treści art. 691 § 1 k.c., niemniej jednak na gruncie niniejszej sprawy istotna jest kwestia charakteru prawa najmu, które przechodzi wyłącznie z mocy cytowanego przepisu na więcej niż jedną osobę. Ponieważ przejście prawa najmu lokalu należącego do zasobu gminnego dotyczy osób wymienionych w tym przepisie niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami zmarłego najemcy, czy też nie, do sytuacji prawnej współnajemców nie można stosować przepisów o wspólności majątku spadkowego. Niemniej jednak nie można też przyjąć, że wspólność prawa najmu współnajemców, którzy wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy, ma charakter niepodzielny, wręcz łączny. Przeczy temu zawarta w treści cytowanego przepisu dopuszczalność rozstrzygnięcia o stosunku najmu, w który wstąpili, przez każdego ze współnajemców odrębnie. Na gruncie omawianego przepisu ustawodawca wyposażył każdego ze współnajemców w uprawnienie do zrzeczenia się prawa najmu lokalu. Jednocześnie w ustępie 2 tego artykułu ustawodawca stwierdził wyraźnie, że stosunek najmu wygasa dopiero wówczas, gdy brak osób, które wstąpiłyby w stosunek najmu w myśl ustępu 1 albo gdy osoby te zrzekną się tego prawa. Ustawodawca celowo użył liczby mnogiej, zakładając wielość osób, które wstępują w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Z powyższego płynie konstatacja taka, że wspólność prawa najmu w przypadku wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy nie ma charakteru jednolitego, łącznego. Każdy ze współnajemców mógł unicestwić prawo najmu w stosunku wyłącznie do siebie, bez uszczerbku dla prawa najmu pozostałych współnajemców. Z tego względu należy uznać, że wspólność prawa najmu współnajemców, którzy wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy zbliżona jest do współwłasności w częściach ułamkowych. Stosowanie takiej konstrukcji do wspólności praw obligacyjnych jest dopuszczalne wobec braku regulacji ustawowej tej kwestii. Oczywiście jest również, że najem jest stosunkiem obligacyjnym. Przesądza to o równości stron tego stosunku. Jeżeli zatem możliwe jest, aby czynność prawna najemcy, prowadząca do zniweczenia jego prawa najmu, wywoływała skutki prawne jedynie co do tego najemcy, to tak samo należy traktować czynności prawne wynajmującego zmierzające do tego samego celu, z zastrzeżeniem jedynie takiej sytuacji, gdy przyczyny podjęcia przez wynajmującego czynności prawnej niweczącej prawo najmu dotyczą wszystkich współnajemców. W przypadku, gdy taka przyczyna dotyczy jedynie niektórych współnajemców, trudno znaleźć usprawiedliwienie dla rozszerzania zakresu skutków czynności prawnej wynajmującego niweczącej prawo najmu na tych współnajemców, których nie dotyczy przyczyna takiej czynności. Taka właśnie sytuacja ma miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy. Nie ulega wątpliwości, że przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było niezgodne z nią zachowanie wyłącznie jednego ze współnajemców - T. K.. Niemniej jednak skutki wypowiedzenia dotyczą również pozwanego S. K.. W ocenie Sądu taki sposób wykonywania przez powoda prawa najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu komunalnego nie zasługuje na aprobatę. Sądowi wiadomo z akt sprawy, że pozwany S. K. boryka się z trudnościami finansowymi, wobec czego nie reguluje należności z tytułu czynszu najmu lokalu w sposób przewidziany prawem i umową. Niemniej jednak wypowiedzenie nie powołuje tej przyczyny. Wobec tego pozostaje ona poza zakresem oceny Sądu w niniejszej sprawie. Na marginesie jedynie należy jeszcze zaznaczyć, że powód zobowiązany jest do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, co sprawia, że przy ocenie zasadności jego powództwa windykacyjnego należy mieć na uwadze, że ten ustawowy obowiązek powoda stanowi ograniczenie jego prawa własności w rozumieniu art. 140 k.c. Dlatego należy odmówić zasadności wypowiedzeniu umowy najmu dokonanej wobec pozwanego S. K. z przyczyn, które dotyczyły wyłącznie drugiego współnajemcy T. K., który naruszał warunki umowy najmu wbrew woli pozwanego S. K.. Sancjonowanie tego współnajemcy, który zachowywał się w sposób zgodny z umową, a ponadto wyraźnie sprzeciwiał się naruszaniu jej postanowień przez drugiego współnajemcę, kłóci się z podstawowymi kanonami sprawiedliwości i przez to narusza zasady współżycia społecznego.

Z powyższych względów i na podstawie powołanych przepisów prawa Sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl zasady finansowej odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 § 1 k.c. i zasądził na rzecz pozwanego kwotę 137 zł, na którą składa się 120 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego na podstawie § 9 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) oraz kwota 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.