

Sygn. akt I C 3552/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Ada Szczepankowska - Szyszka

Protokolant: Urszula Starzec

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) W.

przeciwko T. Ż. (1) i J. S. - Ż.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt **IC 3552/15**

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 kwietnia 2017 roku

Pozwem z dnia 19 listopada 2015 roku, strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej: (...) sp. z o.o.) wniosła o nakazanie pozwanym T. Ż. (1) oraz J. S. – Ż. oraz osobom z nimi zamieszkującymi, aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania wedle norm przepisanych. W uzasadnieniu powództwa wskazano, że pozwani zawarli z poprzednikiem prawnym strony powodowej umowę najmu lokalu mieszkalnego; z uwagi na dewastację budynku dokonywaną przez pozwanych oraz fakt zaprzestania opłacania należności czynszowych pozwanym wypowiedziano umowę najmu, jednakże pozwani nie opuścili i opróżnili lokalu ani nie uiścili zaległych należności czynszowych.

(...) W. pismem z dnia 16 lutego 2016 roku zgłosiło interwencję uboczną po stronie powodowej, wnosząc o przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie ustalenia czy pozwani należą do kręgu osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwani zanegowali skuteczność wypowiedzenia umowy najmu dokonanego przez zarządcę nieruchomości, podnosząc szereg, w tym także dotyczących pełnomocnictwa jakie zostało udzielone przez powoda zarządcy nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 2 stycznia 1998 roku pomiędzy Zarządem (...) z siedzibą w W. (wynajmującym) a T. Ż. (1) i J. S. – Ż. (najemcy) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. (§ 1 ust. 2 umowy).

(dowód: umowa najmu mieszkalnego k. 23 – 26)

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. jest następcą prawnym wynajmującego.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 28 kwietnia 2014 roku M. B. (1), skierował do najemców pismo zatytułowane „wypowiedzenie stawki czynszu”, w którym znajdowała się informacja, że od 1 sierpnia 2014 roku wprowadza się stawkę podstawową czynszu w wysokości 14,70 za 1 m². Pismo zostało odebrane przez T. Ż. (1) dnia 5 maja 2014 roku.

(dowód: pismo k. 27, potwierdzenie odbioru k. 28)

Wynajmujący opłacali czynsz w niższej wysokości niż ta wynikająca ze wskazanego wyżej pisma.

(dowód: zeznania świadka M. B. (1) k. 183 – 184, zeznania pozwanego T. Ż. (2) k. 185, zeznania powódki J. S. – Ż. k. 186)

W dniu 24 kwietnia 2015 roku M. B. (1), skierował do najemców pismo zatytułowane (...), które wedle jego treści miało być skutecznie z dniem 31 maja 2015 roku. W uzasadnieniu pisma wskazano, że najemcy zalegają z zapłatą czynszu i opłat za użytkowanie lokalu w wysokości 9. 259,57 zł. Wspomniane pismo zostało odebrane przez najemców dnia 29 kwietnia 2015 roku.

(dowód: pismo k. 44 i k. 48, potwierdzenia odbioru k. 46 – 47 i k. 49 - 50)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a również Sąd nie powziął w tym zakresie żadnych wątpliwości.

Ustalenia faktyczne zostały również poczynione w oparciu o dowód z przesłuchania stron ograniczony do pozwanych oraz zeznania świadka M. B. (1). W ocenie Sądu wskazane zeznania były logiczne i spójne, stąd uznano je za wiarygodny materiał procesowy w sprawie.

Sąd oddalił wniosek dowodowy zgłoszony przez pozwanych o zobowiązanie powoda do przedstawienia rozliczenia lokalu położonego przy ul. (...) w okresie od września 2014 do lutego 2015 roku, mając na uwadze, że przeprowadzenie takiego dowodu było zbędne z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Tymczasem istotą sporu w niniejszej sprawie była kwestia zasadności roszczenia strony powodowej co do żądania opuszczenie i opróżnienie lokalu. Sąd oddalił również wniosek dowodowy pozwanych o przeprowadzenie dowodu z dokumentów opisanych w pkt a- s odpowiedzi na pozew. Dokumenty określone w pkt b do s odpowiedzi na pozew, w części zostały już dopuszczone jako dowód złożony wraz z pozwem(c - d), w części zaś w ocenie Sądu nie miały znaczenia z punktu widzenia zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia. Natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentu pełnomocnictwa (pkt. a) należało uznać za złożony w sposób niezgodny z ogólnym rozkładem ciężaru dowodu i jako taki uznać za niedopuszczalny, gdyż to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania skuteczności wypowiedzenia umowy – przy czym Sąd odniesie się jeszcze do tej kwestii w dalszej części rozważań prawnych.

Oddaleniu podlegał również wniosek dowodowy złożony przez pozwanych, a zawarty w pkt u odpowiedzi na pozew, dotyczący przesłuchania pozwanego T. Ż. (2) na okoliczności związane ze staraniami pozwanych o lokal socjalny, staraniami związanymi z zawarciem ugody, jak również na okoliczność wadliwej reprezentacji strony powodowej przy czynności wypowiedzenia czynszu najmu (podobnie jak w odniesieniu do wspomnianego wyżej dowodu z dokumentu pełnomocnictwa przeprowadzenie takiego dowodu uznać należało za sprzeczne z ogólnym rozkładem dowodu).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 222 § 1 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. Z powyższego przepisu, określającego przesłanki roszczenia windykacyjnego, wynika, że dla jego zasadności konieczne jest posiadanie przez powoda statusu właściciela, potwierdzenie faktu, że nie włada on swoją rzeczą oraz tego, że włada nią osoba do tego nieuprawniona.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że powodowa spółka jest właścicielem nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) w W.. Poza sporem pozostaje również to, że znajdujący się w tym budynku lokal numer (...) obecnie zajmują pozwani J. S. – Ż. oraz T. Ż. (1). Swój tytuł do władania tym lokalem wywodzą z zawartej z poprzedniczką prawną powódki umowy najmu zawartej na czas nieokreślony (k. 23 – 26). Sporne natomiast jest to, czy stosunek zobowiązaniowy łączący stron wygasł na skutek wypowiedzenia umowy przez powódkę.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zasady wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego precyzują przepisy Ustawy z dnia 21 marca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.), dalej: u.o.p.l. Pozwani niewątpliwie są lokatorami w rozumieniu powyższej ustawy i podlegają jej regulacjom, gdyż korzystają z lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na podstawie umowy najmu łączącej ich z powódką (art. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 u.o.p.l.).

Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.o.p.l. jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwole z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W niniejszej sprawie pozwani nie kwestionują, że nie opłacali czynszu w żądanej przez powódkę wysokości. Podnoszą jednak, że wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu, dokonane pismem z dnia 28 kwietnia 2014 r., zostało dokonane nieskutecznie.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 i 2 u.o.p.l. właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. W myśl art. 8 ust. 3 u.o.p.l. wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Jeżeli jednak właściciel dąży do dokonania podwyżki, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może to uczynić jedynie w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art. 8 ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

W niniejszej sprawie należało uznać, że z formalnego punktu widzenia, sposób wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu w piśmie z dnia 28 kwietnia 2014 r. odpowiada wymogom z art. 8a u.o.p.l. Wypowiedzenia dokonano w formie pisemnej, na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Jednocześnie nie przekroczono trzyprocentowego progu wartości odtworzeniowej lokalu. Rzeczywiście jest tak, że

zgodnie z § 1 pkt 2 Obwieszczenia Wojewody (...) z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...), od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w (...) W. wyniósł 5.881,82 zł. Zatem powódka prawidłowo wyliczyła, że wysokość nowo ustalonego czynszu nie przekroczyła 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Jeżeli tylko czynsz dla 1 m² nie jest wyższy od kwoty 14,70 zł (a tak jest w niniejszej sprawie), to mieści się w tych granicach. Oznacza to, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu wobec pozwanych nie musiało opierać się na przesłankach z art. 8a ust. 4a i 4e, ani nie było związane z koniecznością przedstawienia na ich żądanie – pod rygorem nieważności – pisemnego uzasadnienia przyczyn podwyżki i jej kalkulacji. Zatem nie można przyznać pozwany racji, że brak odpowiedzi na ich pismo, ustosunkowujące się do podwyżki, czynił ją nieważną. Ponadto ostatecznie pozwani przyznali, że dostali pismo o wypowiedzeniu i mieli świadomość, jaka stawka czynszu jest od nich oczekiwana od dnia 1 sierpnia 2014 r. Potwierdzili również, że cały czas uiszczają czynsz w dotychczasowej wysokości.

Niemniej jednak twierdzenia pozwanych co do nieważności wypowiedzenia umowy najmu z powodu nienależytego umocowania osoby składającej oświadczenie o wypowiedzeniu okazały się zasadne. Otóż zarówno pismo wypowiadające dotychczasową wysokość czynszu (k.27), jak i następnie wypowiedzenie umowy najmu (k. 44) zostały podpisane przez M. B. (1), posługującego się pieczętką (...) Sp. z o.o. Zarządca (...). Tymczasem powódka nie wykazała, by była to osoba umocowana do składania w jej imieniu tego rodzaju oświadczeń. W świetle wymienionych wyżej przepisów, zarówno wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu, jak i wypowiedzenie umowy najmu powinno pod rygorem nieważności nastąpić na piśmie. Zgodnie z art. 99 § 1 k.c. jeżeli do ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie. Z kolei według art. 9 § 2 k.c. pełnomocnictwo ogólne powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie. Z brzmienia powyższych przepisów wynika zatem, że pełnomocnictwo ogólne – by było ważne – zawsze powinno być udzielone przynajmniej w formie pisemnej zwykłej, zgodnie art. 73 § 1 k.c. Jeżeli jednak ustawa wymaga dla określonej czynności formy szczególnej pod rygorem nieważności, do jej dokonania wymagane jest, by pełnomocnictwo zostało udzielone w takiej samej formie. Reguła ta ma zastosowanie wówczas, gdy przepis ustawy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej, formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, z datą pewną czy formy aktu notarialnego. Udzielenie pełnomocnictwa bez zachowania formy szczególnej wymaganej pod rygorem nieważności dla dokonania czynności objętej umocowaniem powoduje nieważność udzielonego pełnomocnictwa (tak m. in. red. J. Ciszewski, Kodeks cywilny. Komentarz. Wydanie II, LexisNexis 2014, komentarz do art. 99 k.c.). W takim przypadku – w zależności od tego, z jaką czynnością prawną mamy do czynienia – zastosowanie znajdzie art. 103 k.c. bądź art. 104 k.c. Zgodnie z tym ostatnim przepisem jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania. Niewątpliwie do jednostronnych czynności prawnych należy wypowiedzenie stosunku prawnego. Zatem dokonanie takiej czynności przez pełnomocnika bez umocowania udzielonego w przewidzianej prawem formie jest dotknięte nieważnością bezwzględną, jeżeli ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, nie zgodził się na działanie bez umocowania.

W niniejszej sprawie strona powoda nie wykazała, by oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało podpisane przez osobę umocowaną do złożenia w jej imieniu takiego oświadczenia. Na oświadczeniu tym widnieje podpis M. B. (1). Powódka nie przedstawiła żadnego dokumentu - choćby w zwykłej formie pisemnej - z którego wynikałoby jego umocowanie do dokonania w jej imieniu jednostronnej czynności prawnej, jaką jest wypowiedzenie umowy. Tymczasem przepis art. 11 u.o.p.l. w zw. z art. 99 § 1 k.c. nakłada wymóg, by pełnomocnictwo do dokonania tej czynności pod rygorem nieważności nastąpiło na piśmie. W niniejszej sprawie nie tylko brak jest danych, by stosowne pełnomocnictwo zostało przedstawione wraz z wypowiedzeniem umowy, lecz także nie uczyniono tego na etapie postępowania przed sądem. Sąd nie mógł się zatem przekonać, czy osoba składająca takie oświadczenie i powołująca się w treści pisma na pełnomocnictwo właściciela, była umocowana do takiej czynności. Brak jest również jakichkolwiek danych, by pozwani zaakceptowali taki stan rzeczy i zgodzili się na działanie bez umocowania,

czy to na etapie składania oświadczenia, czy też później. Jest wręcz przeciwnie – pozwani już w odpowiedzi na pozew podnieśli brak umocowania M. B. (1), zarówno z powodu nienależytej formy pełnomocnictwa, jak i jego niepełnej treści (k. 88 – 89). Powódka, mimo świadomości, że pozwani kwestionują umocowanie osoby występującej z wypowiedzeniem, nie przedstawiła żadnego dokumentu w formie pisemnej, z którego wynikałoby umocowanie M. B. (1) do podjęcia tego rodzaju działań. Tymczasem przepisy statuujące rozkład ciężaru dowodu w procesie cywilnym nie pozostawiają żadnych wątpliwości, że to do strony powodowej – jako wywodzącej brak uprawnień pozwanych do władania przedmiotowym lokalem z uwagi na wypowiedzenie umowy najmu – należało wykazanie, że oświadczenie o wypowiedzeniu było ważne i skuteczne. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Procesowy wyraz tej zasady zawiera przepis art. 232 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Z powyższych przepisów wynika, że to na powódzie spoczywa ciężar dostarczenia sądowi wszelkiego materiału dowodowego, na podstawie którego mógłby przekonać się o prawdziwości faktów uzasadniających żądanie, czyli na wykazaniu jego słuszności. Jeżeli tego nie uczyni, a nie może skorzystać z przewidzianych prawem domniemań, czy ułatwień przewidzianych w art. 229 i 230 k.p.c., naraża się na przegranie procesu. W niniejszej sprawie żadne domniemania prawne nie znalazły zastosowania, a kategoryczne kwestionowanie przez pozwanych umocowania M. B. (1) nie pozwalało na sięgnięcie do przepisów art. 229 i 230 k.p.c. Niezależnie od tego, jednostronne oświadczenie woli złożone przez osobą nielegitymującą się pełnomocnictwem złożonym w formie pisemnej, jest nieważne i postawa przeciwnika procesowego nie może w żaden sposób go sanować. Może jedynie służyć wykazaniu, że adresat oświadczenia zgodził się na działanie bez umocowania (art. 104 k.c.). W niniejszej sprawie o takiej sytuacji nie może być mowy – postawa pozwanych ewidentnie wskazuje, że nie zgodzili się na działanie bez umocowania.

Nie można również uznać, by umocowanie M. B. (2) zostało wykazane za sprawą pełnomocnictwa przedstawionego przez pozwanych. Taki dowód nie mógł zostać uwzględniony, ponieważ stanowiłoby to istotny wyłom w obowiązującej w procesie cywilnym zasadzie kontradyktoryjności i naruszałoby zasadę dostarczania przez strony dowodów dla poparcia swoich twierdzeń. Już tylko ubocznie jednak można wskazać, że pełnomocnictwo przedstawione przez pozwanych również nie mogło stanowić skutecznej podstawy umocowania M. B. (2) do wypowiedzenia w imieniu powódki umowy najmu. Po pierwsze, przedstawione „pełnomocnictwo” (k. 94) jest wyłącznie kserokopią, a nie dokumentem, czy innym środkiem dowodowym dopuszczalnym przez procedurę cywilną. W świetle art. 245 k.p.c. kserokopia dokumentu, której nie towarzyszy opatrzone podpisem oświadczenie o jej zgodności z dokumentem, który przedstawia, sama nie jest dokumentem i nie ma mocy dowodowej dokumentu. Kserokopia taka nie stanowi dowodu w sprawie i nie może być również uznana za inny środek dowodowy, o którym mowa w art. 308 k.p.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 65/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie o sygn. akt I KKN 1572/99, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1163/12). Dlatego rzezone pełnomocnictwo, jako kserokopia niepoświadczona za zgodność z oryginałem, nie może być uznana za dowód w sprawie.

Ponadto pełnomocnictwo to pochodzi z dnia 1 stycznia 2014 r. W aktach znajduje się wyłącznie informacja o powódce z Krajowego Rejestru S. aktualna na dzień 15 października 2015 r. (k. 14 – 18). Nie wiadomo zatem czy w dacie udzielenia tego pełnomocnictwa H. R. była umocowana do działania w imieniu powodowej spółki. Co więcej, treść pełnomocnictwa sugeruje, że zostało ono udzielone wyłącznie M. B. (1). Tymczasem pismo o wypowiedzeniu złożył M. B. (1), działający w imieniu spółki (...) Sp. z o.o. (k. 44). Dodatkowo oznaczenie mocodawcy jest wysoce nieścisłe i nie pozwala na jego miarodajną identyfikację. Posłużono się jedynie oznaczeniem „Prezes Zarządu Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...)”. Nie podano numeru KRS spółki, ani jej siedziby. Samo oznaczenie (...) nie wystarcza do identyfikacji spółki. Brak podania jej numeru w rejestrze, czy siedziby uniemożliwia ustalenie czy powódka i mocodawca to ten sam podmiot. Zgodnie z art. 43³ § 1 i 2 k.c. firma przedsiębiorcy powinna się odróżniać dostatecznie od firm innych przedsiębiorców prowadzących działalność na tym samym rynku i nie może wprowadzać w błąd, w szczególności co do osoby przedsiębiorcy, przedmiotu działalności przedsiębiorcy, miejsca działalności, źródeł zaopatrzenia. Wykładnia tego przepisu, jak i praktyka sądów rejestrowych prowadzi do wniosku, że spółki o tej samej firmie – w tym przypadku (...) – muszą się odróżniać na danym obszarze działalności. Nie można przecież wykluczyć,

że istnieje w Polsce inna, czy nawet kilka spółek z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie (...). Na podstawie treści przedstawionego pełnomocnictwa nie wiadomo zatem, która z nich jest jego wystawcą.

W niniejszej sprawie wszystkie powyższe okoliczności mają istotne znaczenie. Pozwani podważyli bowiem umocowanie wystawcy oświadczenia o wypowiedzeniu, powołali się zarówno na formę udzielonego pełnomocnictwa, jak i jego treść. Nastąpiło to już na etapie wniesienia odpowiedzi na pozew i od tego momentu powódka miała świadomość, że chcąc uzyskać korzystne dla siebie rozstrzygnięcie, powinna skutecznie zniweczyć te zarzuty. Nie uczyniła jednak tego w żadnym stopniu, nie przedstawiła pełnomocnictwa w wymaganej przepisem art. 11 ust. 1 u.o.p.l. formie, przez co oświadczenie o wypowiedzeniu należało zgodnie z art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 104 k.c. uznać za nieważne i jako takie nie wywołujące żadnych skutków prawnych. Do skutecznego zakończenia stosunku najmu mocą jednostronnego oświadczenia woli wynajmującego konieczne jest złożenie ważnego w świetle obowiązujących przepisów i skutecznego oświadczenia. Jeżeli powódka chciała to uczynić przez pełnomocnika – powinna udzielić mu umocowania w wymaganej art. 99 § 1 k.c. formie. Jako że nie wykazała, by to uczyniła, mimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu, z mocy art. 104 k.c. złożone przez M. B. (2) oświadczenie należało uznać za nieważne. Umowa najmu zatem cały czas wiąże strony postępowania i w przypadku pozwanych rodzi skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania lokalem przy ul. (...) w W..

W tych wszystkich okolicznościach powództwo należało uznać za bezzasadne i podlegające oddaleniu.

ZARZĄDZENIE

1. (...);

2. (...)

W., (...)