

Sygn. akt I C 1709/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk - Południe w Gdańsku Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Katarzyna Pilch

Protokolant : staż. A. M.

po rozpoznaniu w dniu 04 listopada 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. W.

przeciwko D. G., W. B.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda Gminy M. G.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Z. W. na rzecz pozwanej D. G. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1709/14

## UZASADNIENIE

Powód Z. W., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł w dniu 24 czerwca 2014 r. przeciwko D. G. pozew o nakazanie pozwanej D. G. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. wraz z osobami wspólnie z nią zamieszkującymi oraz ze wszystkimi rzeczami do niej należącymi. Ponadto, powód wniósł również o orzeczenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż zawarł z pozwaną D. S. (obecnie G.) w dniu 02 stycznia 2009 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Powód (wynajmujący) oddał pozwanej (najemcy) przedmiotowy lokal do używania przez czas nieoznaczony, natomiast pozwana zobowiązała się płacić powodowi czynsz w wysokości 1.750,00 zł co miesiąc do 5-go dnia każdego miesiąca. Pozwana początkowo wywiązywała się z postanowień umownych, natomiast od sierpnia 2013 r. zaprzestała umówionej oraz regularnej zapłaty czynszu do dnia dzisiejszego. Powód w dniu 22 sierpnia 2013 r. wystosował do najemcy wezwanie do zapłaty, jednakże wobec braku reakcji pozwanej, w dniu 14 listopada 2013 r. zdecydował się on na wystosowanie ostatecznego wezwania do zapłaty za pośrednictwem kancelarii prawnej. W dniu 16 listopada 2013 r. powód nadał listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym, ze względu na dopuszczenie się zwłoki z zapłatą czynszu przez najemcę, mimo wyznaczenia dodatkowego siedmiodniowego terminu na uregulowanie należności. W

świecie powyższych faktów – zdaniem powoda – uznać należało, iż pozwana nie posiada tytułu prawnego do ww. lokalu.

(pozew : k. 2 – 3)

Pismem procesowym z dnia 11 września 2014 r. Gmina M. G. oświadczyła, iż przystępuje do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, wnosząc o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego.

(interwencja uboczna Gminy M. G. : 25 – 26)

W dniu 19 września 2014 r. pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła odpowiedź na pozew, w której domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew powódka w pierwszej kolejności wskazała, iż § 7 ust. 1b) umowy najmu z dnia 02 stycznia 2009 r. na który powołuje się strona powodowa jest sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do art. 11 ust. 2 ustawy, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, 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 zapłaty zaległych i bieżących należności. Zapis w umowie, zgodnie z którym Wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej w przypadku gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i mimo wyznaczenia dodatkowego 7 dniowego terminu nadal zalega z zapłatą modyfikujący bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy, skutkuje uznaniem tego postanowienia umownego za nieważne zgodnie z art. 58 k.c., który stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje I. skutek, w szczególności ten, że na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Zdaniem pozwanej, wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło wbrew przywołanym wyżej przepisom, zatem jako nieważne nie wywołało skutków prawnych, a umowa najmu w dalszym ciągu wiąże strony. Pozwana nie otrzymała od powoda pisma zawierającego informację o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i z wyznaczeniem jej dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty. Nie dochowano również terminów wskazanych w ustawie, ani nie wskazano przyczyny wypowiedzenia. Pozwana wskazała również, iż nie otrzymała od powoda pisma wypowiedzającego łączącą strony umowę. Potwierdzenie nadania i odbioru, na które powołuje się w pozwie strona powodowa, dotyczy pisma od H. W., a nie od powoda, który jest stroną umowy. Pozwana zaprzeczyła, aby otrzymała wezwania do zapłaty z dnia 22 sierpnia 2013 r. Jak wskazała, otrzymała ona jedynie wezwanie do zapłaty z dnia 14 listopada 2013 r., a na ten sam dzień datowane jest pismo „wypowiedzenie umowy najmu” – zatem oświadczenie rzekomo zawarte w tym piśmie zostało złożone przed upływem 7 dniowego terminu określonego w § 7 ust. 1b) umowy.

Ponadto pozwana wskazała, iż w związku z naruszeniem przez powoda postanowień umowy najmu, zmuszona była do poniesienia kosztów przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego normalne w nim funkcjonowanie. Zgodnie bowiem z § 6 umowy najmu obowiązującej między stronami Wynajmujący zobowiązał się, że nie rozwiąże umów z dostawcami energii elektrycznej, gazu i wody. Pomimo, że pozwana regularnie uiszczała czynsz, w maju 2013 r. powód rozwiązał umowy z dostawcami mediów i doprowadził do sytuacji, w której pozwana została pozbawiona energii i ciepłej wody. Zdaniem pozwanej, powód swoim działaniem naruszył nie tylko postanowienia samej umowy najmu, lecz także Kodeksu cywilnego i innych ustaw. Zgodnie bowiem z art. 622 k.c. wynajmujący powinien utrzymywać przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania najmu. Art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi zaś, że wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem

umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Wobec uniemożliwienia przez powoda używania lokalu na cele mieszkaniowe, pozwana zmuszona została do poniesienia następujących kosztów niezbędnych do przywrócenia lokalu do umówionego użytku: 3.000 zł za ponowne przyłączenie energii elektrycznej, 2.800 zł za zamontowanie przepływomierza wody. Pozwana oświadczyła ponadto, że dokonuje potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powoda, w związku z czym w listopadzie 2013 r. nie była ona w zwłoce z zapłatą czynszu, jak twierdzi powód.

(odpowiedź na pozew pozwanej D. G. : k. 31 – 35)

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, powód pismem z dnia 17 listopada 2014 r. podtrzymał żądanie pozwu w całości. Odnośnie zaś do zarzutu potrącenia świadczeń, powód wskazał, iż jedyną stroną zobowiązaną do zapłaty jest D. G., albowiem wszelkie poniesione przez nią koszty nie były w żadnym przypadku konsultowane ze Z. W., co oznacza, że pozwana poniosła te koszty dobrowolnie licząc się z tym, iż powód może żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

(pismo procesowe powoda z dnia 17 listopada 2014 r. – k. 61 – 65)

Na rozprawie w dniu 06 marca 2015 r. Sąd postanowił na podstawie art. 15 ust. 1 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wezwać do udziału w sprawie w charakterze pozwanego W. B..

(protokół rozprawy z dnia 06 marca 2015 r. – k. 112)

W dniu 17 kwietnia 2015 r. pozwany W. B. wniósł odpowiedź na pozew, w której wskazał, iż z D. G. prowadzi wspólnie gospodarstwo domowe. Zajmował on lokal na podstawie tytułu prawnego – użyczenia lub najmu – a zatem przysługuje mu status lokatora (współlokatora) w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1) i 3) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wobec powyższego, zdaniem pozwanego, powód nie dochował wobec niego wymogów z ww. ustawy, w tym trybu określonego w art. 11 ustawy. Z ostrożności procesowej pozwany wskazał, że nawet w przypadku orzeczenia eksmisji Sąd nie może orzec wobec niego o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem posiada on status bezrobotnego. Pozwany nie może również zamieszkać w innym lokalu, ponieważ nie ma swojego mieszkania, a jako bezrobotny nie ma też środków na czynsz. Jego stan zdrowia jest obecnie bardzo zły. Na podstawie orzeczenia (...) ds. Orzekania o Niepełnoprawności w T. z dnia 7 stycznia 2015 r. pozwany został zaliczony do lekkiego stopnia niepełnosprawności, wymaga on stałej rehabilitacji, ma nadciśnienie tętnicze i cukrzycę.

(odpowiedź na pozew W. B. – k. 133 – 135)

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

W dniu 02 stycznia 2009 r. powód Z. W. zawarł z pozwaną D. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

Zgodnie z § 3 umowy powód oddał pozwanej przedmiotowy lokal do używania przez czas nieoznaczony, natomiast w myśl § 8 tejże umowy pozwana zobowiązała się płacić powodowi czynsz w wysokości 1.750 zł każdorazowo co miesiąc, do 5 – go dnia każdego miesiąca rozpoczynającego nowy okres najmu.

Strony w § 7 pkt 1 b umowy ustaliły, że powód może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym, z zachowaniem formy pisemnej, w przypadku gdy pozwana dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i mimo wyznaczonego terminu dodatkowego 7 dni nadal zalega z zapłatą.

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód :

- umowa najmu mieszkania : k. 6 – 7.

Po czterech miesiącach wynajmowania lokalu, strony uzgodniły, że kwota czynszu ulega zmniejszeniu do kwoty 1.500 zł.

Dowód : - zeznania pozwanej D. G. – elektroniczny protokół rozprawy – k. 190 w zw. z k. 81.

W kwietniu 2013 r. pozwana otrzymała propozycję podwyżki czynszu o około 200 – 300 zł. Pozwana nie przystała na tę propozycję, wskazując, że nie są regulowane opłaty we Wspólnocie i w E., co ostatecznie skutkowało odłączeniem w lokalu ciepłej wody i prądu.

Dowód : - zeznania pozwanej D. G. – elektroniczny protokół rozprawy – k. 190 w zw. z k. 81.

W listopadzie 2013 r. pozwana otrzymała od powoda wezwanie do zapłaty, w którym określono jej termin 7 dni na uregulowanie zaległości.

Dowód : - zeznania pozwanej D. G. – elektroniczny protokół rozprawy – k. 190 w zw. z k. 81.

Pismem z dnia 14 listopada 2013 r. powód dokonał wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w trybie natychmiastowym, powołując się na § 7 umowy z dnia 02 stycznia 2009 r. Wskazano również, że pismem z dnia 22 sierpnia 2013 r. wezwano pozwaną do zapłaty zaległego czynszu, lecz pomimo wyznaczenia stosownego terminu, do dnia dzisiejszego nie nastąpiło uregulowanie zaległości. Dodano, że dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu należy dokonać w dniu 01 grudnia 2013 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pismo to pozwana dostała po dwóch dniach od otrzymania ww. wezwania do zapłaty.

Dowód : - wypowiedzenie umowy najmu – k. 7a wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 8,

- zeznania pozwanej D. G. – elektroniczny protokół rozprawy – k. 190 w zw. z k. 81,

- zeznania pozwanego W. B. – elektroniczny protokół rozprawy – k. 190.

Pozwani D. G. i W. B. pozostają w związku nieformalnym i od 2007 r. wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe. Pozwani w spornym lokalu zamieszkują razem począwszy od dnia zawarcia umowy, czyli 02 stycznia 2009 r.

Pozwana D. G. lat 38 lat, pracuje w Wojewódzkim Zespole Szkół Policealnych nr (...) w G. na stanowisku samodzielnego referenta ds. płac, z tytułu to pracy otrzymuje wynagrodzenie w wysokości od 2.100 zł do 2.300 zł netto. Jej stan zdrowia jest średni, pozwana ma problemy z tarczycą oraz problemy kardiologiczne. Obecnie jest w trakcie diagnostyki, przy czym nie bierze żadnych leków. Pozwana nie posiada innego majątku ani oszczędności. W mieszkaniu gdzie jest zameldowana mieszka jej matka z wnukiem. Mieszkanie to ma 34 m<sup>2</sup> powierzchni.

Pozwany W. B. lat 53, pozostaje od dnia 28 maja 2013 r. bezrobotny, bez prawa do zasiłku. W okresie od 01 grudnia 2004 r. do dnia 6 stycznia 2008 r. u pozwanego orzeczono lekki stopień niepełnosprawności. Pozwany był leczony w Poradni Ogólnej i Kardiologicznej z powodu nadciśnienia tętniczego, cukrzycy typu 2, zespołu bólowego kręgosłupa na tle zmian zwyrodnieniowych i dyskopatycznych oraz zespołu bólowego barku lewego. Pozwany W. B. nie ma żadnego majątku o większej wartości. W razie orzeczenia eksmisji nie miałby gdzie zamieszkać.

Dowód : - zaświadczenie z dnia 13 kwietnia 2015 r.,

- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności – k. 138 – 138v.,

- zaświadczenie lekarskie z dnia 13 kwietnia 2015 r. – k. 137,

- zeznania pozwanej D. G. – elektroniczny protokół rozprawy – k. 190,

- zeznania pozwanego W. B. – elektroniczny protokół rozprawy – k. 190.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów, które poddano ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów złożonych do akt sprawy oraz zeznań pozwanych D. G. i W. B..

Dowodom w postaci dokumentów urzędowych Sąd dał wiarę co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c.), zaś dokumentom prywatnym wyłącznie co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.). Prawdziwość dokumentów, z których przeprowadzono dowód, nie nasuwała zastrzeżeń i nie była kwestionowana przez strony. Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, w szczególności w postaci umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 2 stycznia 2009 r. pozwoliły ustalić treść łączącej strony umowy najmu, tj. tytułu prawnego pozwanych do zajmowanego lokalu, zaś dokument w postaci wypowiedzenia umowy najmu z dnia 14 listopada 2013 r. wraz z potwierdzeniem jego doręczenia pozwanej D. G., pozwoliły na ustalenie, że ani uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy ani samo wypowiedzenie dokonane przez powoda nie spełniało przesłanek przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266, ze zm.). Dokumenty zaś przedstawione przez pozwanego W. B., w tym w szczególności zaświadczenie z dnia 13 kwietnia 2015 r., zaświadczenie lekarskie z dnia 13 kwietnia 2015 r. oraz orzeczenie o stopniu niepełnosprawności pozwoliły Sądowi na ustalenie sytuacji materialnej i zdrowotnej tegoż pozwanego.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na zeznaniach pozwanych D. G. i W. B..

Ocena wiarygodności zeznań pozwanej D. G. wymagała zachowania szczególnej ostrożności, jako że była ona w oczywisty sposób zainteresowana korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem sprawy. Pozwana wypowiedziała się co do łączącej ją z powodem umowy najmu z dnia 2 stycznia 2009 r., wysokości czynszu, otrzymania od powoda propozycji podwyżki czynszu, odłączenia lokalu od ciepłej wody i energii elektrycznej. Pozwana wypowiedziała się również co do otrzymania od powoda w listopadzie 2013 r. wezwania do zapłaty (w którym określono jej termin 7 dniowy na uregulowanie zaległości), jak też sposobu dokonania przez powoda wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie z treścią pisma powoda z dnia 14 listopada 2013 r. Zeznania pozwanej były w powyższym zakresie spójne, stanowcze i prowadziły do wniosków zbieżnych ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami oraz nie były sprzeczne z zeznaniami pozwanego W. B.. W powyższym zakresie Sąd dał zatem wiarę zeznaniom pozwanej D. G..

Ocena wiarygodności zeznań pozwanego W. B. również wymagała zachowania szczególnej ostrożności, jako osoby zainteresowanej korzystnym rozstrzygnięciem dla siebie sprawy. Pozwany W. B. wypowiedział się co do zawartej przez pozwaną D. G. z powodem umowy najmu lokalu z dnia 2 stycznia 2009 r., otrzymania przez pozwaną wypowiedzenia w 2014 r., okoliczności związanych z zamiarem podwyższenia przez powoda czynszu, dokonanych odłączeń ciepłej wody i energii elektrycznej, stosunków majątkowych i rodzinnych łączących go z pozwaną oraz jego stanu zdrowia. Zeznania pozwanego były w powyższym zakresie logiczne, spójne i prowadziły do wniosków zbieżnych ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, jak również pokrywały się z zeznaniami pozwanej D. G., dlatego też należało dać im w pełni wiarę.

Sąd pominął dowód z przesłuchania powoda Z. W. w charakterze strony wobec jego nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na rozprawie przeprowadzonej w dniu 4 listopada 2015 r. Sąd odstąpił również od przesłuchania w charakterze świadka H. W., wobec cofnięcia przez powoda, pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r., wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania tegoż świadka.

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było to, że powód Z. W. jest właścicielem lokalu zamieszkiwanego przez pozwanych D. G. i W. B.. **W ocenie Sądu, powództwo wywiedzione przeciwko pozwanym podlegało**

**jednak oddaleniu.** Sąd podzielił pogląd strony pozwanej D. G., iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby w stosunku do pozwanej, z którą zawarta była umowa najmu lokalu, zaistniały ustawowe przesłanki wypowiedzenia jej tejże umowy.

Powód Z. W. oparł swoje żądanie o treść art. 222 k.c., jako właściciel żądający od byłego najemcy wydania lokalu, który obecnie posiada bez tytułu prawnego.

Zgodnie z treścią 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.

W sprawie o eksmisję z lokalu mieszkalnego Sąd bada czy wypowiedzenie mu umowy najmu miało podstawy o których mowa w art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150), a samo oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone przez wynajmującego w formie pisemnej i określało przyczynę wypowiedzenia. W myśl art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) 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. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: jest w zwłoce 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. Wykazanie tych okoliczności spoczywa na wynajmującym, jako stronie, która z faktu wypowiedzenia umowy wywodzi skutek prawny mający postać ustania stosunku najmu, zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu, która wynika z przepisów art. 6 k.c.

Powód, wskazując, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia pozwanej stosunku najmu powoływał się na pismo z dnia 14 listopada 2013 r., gdzie dokonując wypowiedzenia pozwanej umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego w trybie natychmiastowym, powołał się na § 7 zawartej między stronami umowy z dnia 02 stycznia 2009 r. W piśmie tym wskazano również, że wcześniej pismem z dnia 22 sierpnia 2013 r. wezwano pozwaną do zapłaty zaległego czynszu, lecz pomimo wyznaczenia stosownego terminu, do dnia dzisiejszego nie nastąpiło uregulowanie zaległości. Dodano, że dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu należy dokonać w dniu 01 grudnia 2013 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Wskazać należy, iż powód – na którym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie – nie wykazał w toku postępowania, że faktycznie takie pismo z dnia 22 sierpnia 2013 r. dotarło do pozwanej; pismo to nie zostało złożone do akt sprawy, a pozwana temu wyraźnie zaprzeczyła. Niezależnie od tego wskazać należy, iż w piśmie tym jedynie ogólnikowo powołano się na konieczność zapłaty zaległego czynszu, jednak nie wskazano konkretnie jaka miałyby być to wysokość. Jest to bardzo istotne, albowiem z art. 11 cytowanej ustawy wprost wynika, że właściciel chcąc wypowiedzieć umowę najemcy musi go o tym wpięrow uprzedzić na piśmie i wyznaczyć dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty **zaległych i bieżących** należności. Z pisma tego musi więc wyraźnie wynikać jakich kwot domaga się zapłaty od najemcy, tak aby najemca mógł je zweryfikować i ustosunkować się do nich. Wprawdzie pozwana w swoich zeznaniach wskazywała, że w listopadzie 2013 r. pozwana otrzymała od powoda wezwanie do zapłaty pewnej określonej kwoty, w którym zakreślono jej termin 7 dni na uregulowanie zaległości. Niemniej jednak po pierwsze zakreślony termin 7 dniowy również był sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy, gdzie przewidziano termin miesięczny, a po drugie w piśmie takim, oprócz wezwania do zapłaty zaległych i bieżących należności musi znajdować się jeszcze uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego. Nie sposób więc nie zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, iż była ona zdezorientowana zachowaniem powoda, otrzymując wpięrow pismo wzywające w terminie 7 dni do uregulowania zaległości, a następnie – już po dwóch dniach, pismo wypowiadające umowę najmu i to w trybie natychmiastowym.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał, że ani uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy ani samo wypowiedzenie dokonane przez powoda nie spełniało przesłanek przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wprawdzie powód powoływał się w tym zakresie na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997 r. (III CZP 39/97, OSNC 1997/12/191), zgodnie z którą wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również poprzez doręczenie najemcy wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie tego lokalu, to nawet jeżeli uznać, że pozew złożony przez powoda zastąpił wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu, to nie sposób uznać, aby zastąpił on również uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu tegoż lokalu, które – jak już wskazano powyżej – musi bezwzględnie spełniać określone warunki.

W tym miejscu podkreślić należy, iż przepis art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) ma charakter normy bezwzględnie wiążącej, za czym przemawia cel tego przepisu i ochrona doniosłych wartości społecznych, które ograniczają swobodę kontraktową czyniąc niedopuszczalnym uregulowanie stosunku prawnego przez strony w sposób odbiegający od wyznaczonego tym przepisem. Funkcją ww. przepisu jest szczególna ochrona najemcy lokalu. Skoro więc powód nie wykazał, iż prawidłowo uprzedził pozwaną o możliwości wypowiedzenia umowy najmu poprzez wskazanie konkretnej wysokości zaległości czynszowych i wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do opłacenia czynszu, dokonane przez powoda wypowiedzenie umowy nie było prawnie skuteczne.

Z powyższych względów Sąd uznał, że pozew skierowany wobec pozwanej D. G. nie zasługiwał w żadnej mierze na uwzględnienie.

Powyższe prowadziło również do oddalenia powództwa w stosunku do pozwanego W. B., który korzysta w tej sytuacji z tzw. pochodnego tytułu prawnego do lokalu, skoro zamieszkuje w nim za zgodą pozwanej D. G..

***W konkluzji, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. a contrario orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.***

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zawarte w punkcie II wyroku, oparte zostało o art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.– według zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Uznając bowiem, iż powód przegrał niniejszą sprawę w całości, należało zasądzić od niego na rzecz pozwanej D. G. koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej, tj. w kwocie 120 zł, obliczone na podstawie § 10 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461, ze zm.). Wprawdzie obecnie stawka ta wynosi 240 zł, niemniej jednak dotyczy ona spraw wszczętych po dniu 01 sierpnia 2015 r., a niniejsza sprawa została wszczęta w dniu 24 czerwca 2014 r. Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej D. G. kwoty 17 zł tytułem uiszczonych opłat od udzielonego pełnomocnictwa procesowego, albowiem pozwana nie przedstawiła dowodu uiszczenia tejże opłaty.