

Sygn. akt I C 538/23

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2023 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

po rozpoznaniu dnia 26 września 2023 roku w G. na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa **J. P.** przeciwko **D. P.**

o eksmisję

**oddala powództwo jako oczywiście bezzasadne.**

## UZASADNIENIE

Podstawę prawną roszczenia upatrywać należało w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Natomiast stosownie do art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. nr 71, poz. 733 ze zm.), na który powołuje się powódka w wypowiedzeniu umowy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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.

Z treści pozwu oraz załączonych do niego dokumentów wynika, że pozwany został wezwany do zapłaty kwoty za **dwa okresy płatności**, a potem zostało mu złożone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, gdyż to wówczas zaległość przekroczyła trzy pełne okresy płatności.

Zgodnie z treścią zacytowanego przepisu, wypowiedzenie poprzedzone musi być wezwaniem do zapłaty zakreślającym miesięczny termin na uregulowanie płatności, przy czym owo wezwanie powinno obejmować wskazane trzy pełne okresy płatności. Dodatkowy termin na zapłatę dotyczy właśnie tego właśnie okresu.

Wobec powyższego w trybie art. 1911 § 1 i 3 k.p.c. na podstawie art. 222 k.c. a contrario oddalono powództwo jako oczywiście bezzasadne, gdyż niewątpliwie nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu.