

Sygn. akt III C 1108/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. D. W.

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Wrońska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko I. K., J. K., T. K., A. K.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej Miasta Ł.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo;
2. zasądza od E. P. solidarnie na rzecz I. K., J. K. i A. K. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. ustala, iż wyrok w stosunku do powanej T. K. jest zaoczny.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 listopada 2015 roku powódka E. P. wniosła o nakazanie pozwanym I. K. i J. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami. Nadto powódka wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...), zaś z pozwaną I. K. łączyła ją umowa najmu. Z uwagi na zaległości w regulowaniu przez pozwaną opłat czynszowych i opłat eksploatacyjnych, pismami z dnia 2 listopada 2014 roku i 27 listopada 2014 roku powódka zawiadomiła pozwaną o wysokości zaległości, wzywając jednocześnie pozwaną do zapłaty zaległych opłat. Nadto, w ocenie powódki, pozwana wbrew postanowieniom umowy najmu, prowadzi w wynajętym lokalu działalność gospodarczą. W dniu 10 września 2015 roku powódka na podstawie postanowień § 9 umowy najmu rozwiązała z pozwaną umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Pismem z dnia 14 października 2015 roku powódka wezwała pozwanych do opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

(pozew, k. 3-5)

Pismem procesowym z dnia 29 grudnia 2015 roku Miasto Ł. wstąpiło do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego wnosząc o oddalenie powództwa, zaś w przypadku orzeczenia eksmisji – o orzeczenie o braku uprawnienia

pozwanych do lokalu socjalnego. Nadto interwenient uboczny wniósł o zasądzenie kosztów interwencji według norm przepisanych.

(pismo, k. 27-28)

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 stycznia 2016 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Nadto pozwani wnieśli o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania toczącego się pomiędzy stronami w sprawie o sygnaturze akt III Nc 1397/15. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani wskazali, że wypowiedzenie umowy najmu jest bezskuteczne, jako że zostało dokonane na podstawie postanowienia umowy sprzecznego z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pozwani zakwestionowali również istnienie zadłużenia wobec powódki.

(odpowiedź na pozew, k. 35-36 odw)

Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2016 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych A. K. i T. K..

(postanowienie, k. 48)

Na rozprawie w dniu 5 stycznia 2016 roku powódka poparła powództwo, zaś pozwani nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie.

(protokół rozprawy z dn. 5.01.2016 r., k. 47)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka E. P. jest właścicielką budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 8 sierpnia 2008 roku pomiędzy E. P. a pozwaną I. K. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...). Na podstawie powyższej umowy wynajmująca zobowiązała się oddać pozwanej do używania na czas nieokreślony dwie górne kondygnacje budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...), zaś pozwana zobowiązała się uiszczać czynsz oraz inne opłaty związane z najmem przedmiotowego lokalu.

Strony umowy ustaliły, iż wypowiedzenie umowy musi nastąpić w formie pisemnej z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 8 umowy), przy czym wynajmujący ma prawo do natychmiastowego zerwania umowy najmu w przypadku stwierdzenia niewłaściwej eksploatacji nieruchomości – niezgodnie z jej przeznaczeniem, zaległości w płatnościach powyżej jednego okresu rozliczeniowego, dewastacji nieruchomości bądź znajdujących się w niej sprzętów (§ 9 umowy). Strony dopuściły również możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku opłat przez najemcę, niszczenia mienia, zakłócania spokoju (§ 13 umowy). Nadto strony uzgodniły wysokość miesięcznej opłaty czynszu na kwotę 2.700 złotych (§ 3 umowy).

(umowa najmu, k. 9-11)

Pismem z dnia 30 października 2014 roku skierowanym do (...) Sp. z o.o. E. P. rozwiązała umowę o dostawę wody i odbiór ścieków dla przedmiotowej nieruchomości z dniem 5 listopada 2014 roku.

(pismo, k. 13)

Pismem z dnia 2 listopada 2014 roku powódka poinformowała pozwaną I. K., iż łączne zaległości w płatnościach wynikających z zawartej umowy najmu wynoszą 42.515,47 złotych. Na powyższą kwotę złożyła się opłata za 9 miesięcy czynszu w wysokości 24.300 złotych (za październik 2013 r. i okres od marca do października 2014 r., opłata za zużycie wody za okres od czerwca 2012 roku do 12 sierpnia 2014 roku w wysokości 4.727,27 złotych, opłata za gaz w wysokości

12.872,20 złotych oraz opłata za wywóz odpadów komunalnych w wysokości 616 złotych. Pozwana I. K. pisemnie potwierdziła istnienie zaległości w powyżej wskazanej wysokości.

(pismo z dn. 2.11.2014 r., k. 12)

Pismem z dnia 27 listopada 2014 roku, doręczonym pozwanej w dniu 1 grudnia 2014 roku, powódka wezwała pozwaną I. K. do zapłaty kwoty 46.990,02 złotych tytułem zaległego czynszu najmu i zaległych opłat eksploatacyjnych – w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Powódka wskazała, iż po bezskutecznym upływie terminu, będzie dochodzić swoich roszczeń na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.

(pismo z dn. 27.11.2014 r., k. 14; potwierdzenie odbioru, k. 16)

Pismem z dnia 10 września 2015 roku, doręczonym pozwanej I. K. w dniu 15 września 2015 roku, powódka – powołując się na treść postanowienia zawartego w § 9 umowy najmu z dnia 8 sierpnia 2008 roku – wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Jednocześnie powódka zobowiązała pozwaną do niezwłocznego opróżnienia lokalu mieszkalnego pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego.

(wypowiedzenie umowy najmu, k. 15; potwierdzenie doręczenia, k. 15 odw)

Wedle aktualnych deklaracji powódki, przyczyną wypowiedzenia były zaległości pozwanych w opłatach czynszowych oraz opłatach za media, wynikających z zawartej umowy najmu. Powódka pozostaje z pozwanymi w sporze o zapłatę tych opłat od stycznia 2009 roku. Nadto przyczyną wypowiedzenia był również fakt, iż pozwani sprawują opiekę nad dwoma psami, zaś ich obecność na terenie wynajmowanego budynku mieszkalnego nie spotkała się z aprobatą powódki.

(zeznania powódki, k. 73 odw -74)

Pismem z dnia 14 października 2015 roku powódka ponownie wezwała pozwaną I. K. i pozwanego J. K. do opuszczenia i opróżnienia z osób i rzeczy budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma, w związku z rozwiązaniem umowy najmu, doręczonym pozwanym w dniu 15 września 2015 r., pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego z powództwem o eksmisję. Nadto powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 43.200 złotych tytułem czynszu najmu za październik 2013 roku oraz za okres od lipca 2014 roku do września 2015 roku wraz z odsetkami za opóźnienie oraz do zapłaty kwoty 2.700 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

(pismo z dn. 14.10.2015 r., k. 17-18)

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pismem z dnia 30 listopada 2015 roku pozwani I. K. i J. K. zakwestionowali skuteczność wypowiedzenia umowy najmu lokalu oraz istnienie zadłużenia wobec powódki. Pozwani wskazali, iż dokonali potrącenia przysługujących im od powódki należności z tytułu zwrotu kosztów ogrzewania parteru budynku, zwrotu nakładów poniesionych przez pozwanych na rzecz przedmiotowego budynku mieszkalnego, naprawienia szkody w postaci uszkodzenia pojazdów pozwanych powstałej w wyniku oderwania się kafli balkonowych z budynku oraz naprawienia szkody związanej ze zniszczeniem sadzonek roślin.

(pismo z dn. 30.11.2015 r., k. 41-42)

Pozwem złożonym w tut. Sądzie w listopadzie 2015 roku, powódka E. P. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych I. K. i J. K. kwoty 43.200 złotych tytułem opłat związanych z najmem.

Nakazem zapłaty z dnia 26 listopada 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt III Nc 1397/15, Sąd uwzględnił żądanie pozwu w całości i orzekł o kosztach postępowania. Odpis powyższego nakazu zapłaty został doręczony pozwanym w dniu 4 grudnia 2015 roku. Pozwani skutecznie złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 26 listopada 2015 roku.

Obecnie postępowanie jest w toku przed tut. Sądem. Sprawa uzyskała sygnaturę akt III C 1189/15.

(okoliczność bezsporna)

W budynku mieszkalnym, położonym w Ł. przy ulicy (...), oprócz pozwanej I. K. zamieszkuje również jej partner J. K., matka pozwanej I. K. – T. K. oraz małoletnia córka I. K. i J. A. K..

(zeznania pozwanego J. K., k. 47 odw)

Pozwana I. K. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) I. K.. Przedmiotem działalności jest artystyczna i literacka działalność twórcza, zaś głównym miejscem wykonywania działalności jest Ł., ul. (...). Pozwanej przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...).

(wydruk z (...), k. 22; zeznania pozwanego J. K., k. 74 odw)

Pozwany J. K. ma 51 lat i jest z zawodu architektem. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest organizacja wystaw i targów. Z tytułu prowadzonej działalności, pozwani I. K. i J. K. uzyskują dochody w wysokości około 3.000 złotych miesięcznie każdy z nich. Pozwani wspólnie utrzymują zamieszkałą z nimi 17-letnią córkę A. K., która jest uczennicą.

(zeznania pozwanego J. K., k. 74 odw w zw. z k. 47)

W przedmiotowym budynku mieszkalnym zamieszkuje również T. K., która ma 77 lat. T. K. jest osobą schorowaną, ma trudności w samodzielnym poruszaniu się. Otrzymuje świadczenie rentowe w wysokości około 600 złotych miesięcznie. Pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego.

(zeznania pozwanego J. K., k. 74 odw w zw. z k. 47)

Pozwani I. K. i J. K. nie są zarejestrowani w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoby bezrobotne.

(zaświadczenie, k. 26)

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny materiału dowodowego:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty oraz zeznania powódki E. P. i pozwanego J. K.. Treść zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania i nie budziły one również wątpliwości Sądu. Ponadto, część istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności została przyjęta jako okoliczność bezsporna. W szczególności, poza sporem pozostawała okoliczność, że powódka jest właścicielką budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...).

W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd uznał, iż powódka nie wykazała, aby przed wypowiedzeniem pozwanej I. K. umowy najmu, co nastąpiło pismem z dnia 10 września 2015 roku, pisemnie wzywała pozwaną do zapłaty zaległości czynszowych z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę zadłużenia i bieżących opłat. Ze złożonego do akt pisma z dnia 2 listopada 2014 roku wynika, że powódka E. P. poinformowała jedynie pozwaną o wysokości zadłużenia z tytułu opłat czynszowych i opłat ze media, które na dzień 2 listopada 2014 roku wynosiły zdaniem powódki 42.515,47 złotych. Powódka nie wyznaczyła pozwanej żadnego terminu na spłatę powyżej wskazanego zadłużenia, ograniczając się jedynie do poinformowania pozwanej o wysokości zadłużenia i przyjęcia pisemnego oświadczenia pozwanej potwierdzającego fakt powstania zaległości i jej wysokość. Pismem z dnia 27 listopada 2014 roku powódka wyznaczyła natomiast pozwanej jedynie 14-dniowy termin na spłatę zaległości, wskazując, iż rozwiązanie umowy najmu nastąpiło już uprzednio.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanych o przeprowadzenie dowodu z zeznań pozwanej I. K.. Sąd miał na względzie, iż w przedmiotowej sprawie pozwana I. K. dwukrotnie wzywana była do osobistego stawiennictwa

na rozprawie celem przesłuchania – pod rygorem pominięcia dowodu z jej zeznań. Pozwana należycie usprawiedliwiła swoje niestawiennictwo na rozprawie w dniu 5 stycznia 2016 roku, składając zaświadczenie o trwającej hospitalizacji w Wojewódzkim Zespole Zakładów Opieki Zdrowotnej Centrum (...) w Ł. oraz na rozprawie w dniu 9 lutego 2016 r. składając zaświadczenie wystawione przez lekarza sądowego. W ocenie Sądu dalsze odraczanie rozprawy celem przeprowadzenia dowodu z zeznań pozwanej, przy jednoczesnej niepewnej prognozie czy pozwana z uwagi na stan zdrowia będzie mogła stawić się przed Sądem nie byłoby uzasadnione i prowadziłoby jedynie do zbędnego przedłużania sprawy, która z uwagi na inne okoliczności, o czym poniżej dojrzała do ostatecznego rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu, dowody z dokumentów oraz dowody z zeznań pozwanego J. K. i powódki E. P. pozwoliły na dostateczne wyjaśnienie okoliczności istotnych w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania z uwagi na to, iż rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie zależało od wyniku toczącego się pomiędzy stronami w sprawie o sygnaturze akt III C 1189/15 postępowania o zapłatę. Zależność, o której mowa w przepisie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. musi być bowiem tego rodzaju, że orzeczenie, które ma zapaść w innym postępowaniu cywilnym, będzie prejudykatem, czyli podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w której ma być zawieszono postępowanie (wyrok SN z dnia 20 grudnia 2005 roku, V CK 407/05, Legalis nr 108793). W realiach przedmiotowej sprawy, z uwagi na to, że powódka nie wykazała spełnienia formalnych wymogów niezbędnych dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, okoliczność, czy pozwani zalegali z opłatami czynszowi na datę wypowiedzenia umowy nie miała większego znaczenia. Tym samym, dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie miało znaczenia ustalenie istnienia i ewentualnej wysokości zadłużenia pozwanych wobec powódki.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i jako niezasadne podlega oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie powódkę łączyła z pozwaną I. K. umowa najmu lokalu mieszkalnego. Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z art. 675 § 1 k.p.c. w zw. z art. 680 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz wynajmującemu. Równocześnie, roszczenie powódki mogło znaleźć podstawę prawną również w przepisie 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.

W konsekwencji należało ocenić, czy pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu, a zatem czy skuteczne było wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powódkę.

Stosownie do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 zd. 2 cyt. ustawy).

Z przytoczonych powyżej przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, iż prawidłowe wezwanie do zapłaty, otwierające drogę do późniejszego wypowiedzenia stosunku najmu, powinno zarówno uprzedzić lokatora o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu, jak i wyznaczać miesięczny termin do zapłaty zaległego i bieżącego czynszu i opłat. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i nie leży w mocy stron stosunku najmu zmiana ich dyspozycji, jeżeli ustawa tego wyraźnie nie przewiduje. Zważyć również należy, że wypowiedzenie pod rygorem nieważności musi być

dokonane na piśmie. Niezachowanie tej formy powoduje bowiem – zgodnie z przepisem art. 73 § 1 k.c. – nieważność wypowiedzenia. Wypowiedzenie powinno również określać jego przyczynę.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać w pierwszej kolejności, iż postanowienie stron, zawarte w § 9 umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 8 sierpnia 2008 roku jest niezgodne z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższa ustawa, w drodze przepisu art. 11, wprowadza ograniczenia swobody wypowiedzenia stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu – przez właściciela lokalu. Wypowiedzenie przez właściciela umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić bowiem wyłącznie w trybie i z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2-5 i art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wobec powyższego, postanowienie umowne stron, zgodnie z którym wynajmujący ma prawo do natychmiastowego zerwania umowy najmu, jako sprzeczne z ustawą – dotknięte jest sankcją nieważności.

Sąd zważył, że w realiach niniejszej sprawy powódka nie dokonała wypowiedzenia stosunku najmu lokalu w sposób przewidziany w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W piśmie z dnia 2 listopada 2014 roku powódka ograniczyła się bowiem do poinformowania pozwanej o stanie zadłużenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zaś w piśmie z dnia 27 listopada 2014 roku wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 46.990,02 złotych tytułem uregulowania zaległości obciążających lokal w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, nie uprzedzając pozwanej o zamiarze wypowiedzenia najmu lokalu, jak również nie wyznaczając pozwanej dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Co więcej, w pisemnym wypowiedzeniu najmu lokalu z dnia 10 września 2015 roku powódka nie wskazała przyczyny wypowiedzenia, czym także naruszyła dyspozycję art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Za wskazanie przyczyny wypowiedzenia umowy najmu nie może być traktowane odwołanie się do § 9 umowy. Z jednej bowiem strony, wskazane postanowienie umowne jest sprzeczne z przepisami bezwzględnie obowiązującymi, z drugiej strony wymienia kilka przyczyn rozwiązania umowy najmu. Tym samym brak sprecyzowania w umowie konkretnej przyczyny wypowiedzenia uniemożliwia ustalenie co było faktyczną przyczyną wypowiedzenia. Owej przyczyny nie potrafiła również do końca sprecyzować sama powódka podczas przesłuchania w charakterze strony, podnosząc, że przyczyną sporą, a tym samym i wypowiedzenia umowy były zaległości w opłatach za lokal, sprowadzenie przez pozwanych na nieruchomości uciążliwego dla powódki psa, korzystanie przez pozwanych z lokalu w sposób niezgodny z umową, w tym zajęcie pomieszczeń nie objętych umową.

W kontekście powyższego należy dodać, iż cytowana ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) w art. 11 określa także pozostałe możliwe przyczyny wypowiedzenia umowy najmu i procedurę wypowiedzenia umowy z takich przyczyn. Zgodnie więc z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy, wypowiedzenie umowy z uwagi na używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z jego przeznaczeniem lub zaniedbywanie obowiązków prowadzące do powstania szkód może skutkować wypowiedzeniem umowy dopiero w sytuacji uprzedniego pisemnego upomnienia najemcy. Takie pisemne upomnienie nie miało miejsca w okolicznościach sprawy, a przynajmniej powódka tego nie wykazała.

Tym samym uznać należy, że powódka nie dochowała określonego w ustawie wymogu związanego z wypowiedzeniem umowy najmu, w tym z wyznaczeniem lokatorowi dodatkowego miesięcznego terminu do spłaty zadłużenia i uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, ewentualnie pisemnego upomnienia, jak również wymogu związanego z pisemnym określeniem przyczyny wypowiedzenia.

W konsekwencji, z uwagi na to, że powódka nie dokonała wypowiedzenia stosunku najmu lokalu w sposób zgodny z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należy przyjąć, iż pisemne wypowiedzenie stosunku najmu z dnia 10 września 2015 roku jest nieskuteczne. W tej sytuacji pozwana I. K. nadal legitymuje się tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu w postaci umowy najmu, a pozostali pozwani tytułem pochodnym od najemczyni, zatem brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa. Biorąc pod uwagę powyższe, powództwo podlegało oddaleniu – pkt 1 wyroku.

Dla porządku należy na koniec podnieść, iż w okolicznościach sprawy nic nie zmienia przyjmowana w orzecznictwie sądowym możliwość uznania samego pozwu doręczanego pozwanym jako wypowiedzenia umowy najmu, do której odwołał się pełnomocnik powódki (uchwała SN z dnia 22 lutego 1967 r., sygn. akt III CZP 113/66). Należy bowiem zauważyć, iż na gruncie niniejszej sprawy nawet przy przyjęciu koncepcji, iż jako wypowiedzenie umowy mógłby zostać potraktowany sam pozew, to i tak powódka nie dochowała wymogu uprzedniego wyznaczenia lokatorowi dodatkowego miesięcznego terminu do spłaty zadłużenia i uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, ewentualnie pisemnego upomnienia, co skutkować musi oceną, iż wypowiedzenie jest nieskuteczne. Zauważyć również należy, iż uchwała Sądu Najwyższego, na którą powołał się pełnomocnik powódki, została wydana na gruncie innego niż obecnie stanu prawnego, w szczególności innej regulacji prawnej dotyczącej wypowiedzenia umowy najmu, co skutkuje tym, iż nie można automatycznie odnosić jej do przedmiotowej sprawy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wobec powyższego Sąd zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych I. K., J. K. i A. K. kwotę 240 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyła się kwota wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustalona w oparciu o § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackiej (Dz.U. poz. 1800) – pkt 2 wyroku.

Na skutek oczywistej omyłki Sąd w wyroku wskazał, iż wyrok w stosunku do pozwanej T. K. jest zaoczny. Należy jednak zauważyć, iż pozwana była w sprawie reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, który wniósł w imieniu pozwanej o oddalenie powództwa, a zatem wyrok w stosunku do wszystkich pozwanych jest ocny.