

*Sygn. akt II C 406/15*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P. (1)

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko I. K.

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygnatura akt II C 406/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 czerwca 2016 roku powódka A. K. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanej I. K. z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w oparciu o umowę najmu z dnia 22 kwietnia 2009 roku pozwana była najemcą lokalu wymienionego w pozwie. Pozwana była zobowiązana do uiszczania czynszu miesięcznego za najem w wysokości 300 zł miesięcznie, a od października 2013 roku w wysokości 354 zł oraz opłat za media i wywóz śmieci. Ponieważ od stycznia 2015 roku pozwana zalegała z opłatą czynszu najmu i innych opłat, powódka pismem z dnia 23 marca 2015 roku wezwała ją do uiszczenia zaległości. Zaległość nie została przez pozwaną uregulowana, toteż pismem z dnia 20 czerwca 2015 roku powódka wypowiedział jej umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku. Od tego czasu pozwana zajmuje lokal bezumownie i nie reguluje należności za ten lokal.

(pozew k.2-4, pełnomocnictwo k.5)

Zarządzeniem wydanym na rozprawie w dniu 7 lutego 2017 roku, na podstawie art. 132 § 1 k.p.c. zwrócono interwencję uboczną wniesioną w dniu 17 stycznia 2017 roku przez Gminę Ł..

(zarządzenie protokołu rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.57)

Na rozprawie w dniu 7 lutego 2017 roku pełnomocnik powódki popierał powództwo. Wniósł o ustalenie, że pozwanej nie przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, gdyż ma gdzie mieszkać.

Pozwana ustosunkowując się do żądania pozwu wskazała, iż chciała wydać powódce sporny lokal, ale nie ma innego miejsca, w którym mogłaby zamieszkać. W przypadku orzeczenia eksmisji pozwana wniosła o przyznanie jej lokalu socjalnego.

(stanowisko pełnomocnika powódki - protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.53-58, nagranie 00:01:42-00:06:37 i 00:58:54, stanowisko pozwanej -protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.53-58, nagranie 00:12:28-00:15:01 i 01:01:04 - 01:02:57)

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2017 roku Sąd oddalił odwołanie pełnomocnika Gminy Ł. od zarządzenia Przewodniczącego wydanego w toku rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku o zwrocie interwencji ubocznej.

(postanowienie k.80)

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

W dniu 22 kwietnia 2009 roku pomiędzy powódką A. K. jako administratorem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. a pozwaną I. K. i J. S. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 27 m<sup>2</sup>. Zgodnie z jej postanowieniami najemcy zobowiązali się uiszczać powódce miesięczny czynsz najmu w wysokości 300 zł miesięcznie. W umowie zastrzeżono, iż w przypadku zaległości czynszowych i opłat wynoszących ponad trzy miesiące wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej.

(dowód: kserokopia umowy najmu lokalu mieszkalnego k.9-10)

A. K. nie jest współwłaścicielką nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Spadkobiercą współwłaściciela nieruchomości jest matka powódki B. W.. Powódka na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez współwłaścicieli nieruchomości, zajmuje się jej administrowaniem.

(okoliczność bezsporna, oświadczenie powódki -protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.54, nagranie 00:06:37-00:12:28)

Pismem z dnia 15 października 2013 roku, doręczonym pozwanej, wypowiedzeniu uległa dotychczasowa stawka czynszu najmu. Nową stawkę czynszu ustalono na kwotę 354 zł, z początkiem jej obowiązywania od dnia 1 lutego 2014 roku.

(dowód: kserokopia wypowiedzenia wysokości czynszu k.11)

Wysokość czynszu najmu w styczniu, lutym i marcu 2015 roku wynosiła 354 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 23 marca 2015 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie do końca kwietnia 2015 roku zaległych opłat za korzystanie z lokalu w łącznej kwocie 702,10 zł i uprzedziła pozwaną o wypowiedzeniu umowy najmu w przypadku nie uiszczenia tej kwoty. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 23 marca 2015 roku, co potwierdziła składając podpis na piśmie.

(dowód: kserokopia wezwania do zapłaty k.24, przesłuchanie pozwanej - protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.56-57, nagranie 00:36:26-00:54:07)

Pismem z dnia 20 czerwca 2015 roku powódka wypowiedziała pozwaną I. K. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2015 roku, gdyż pomimo wezwania do zapłaty pozwana nadal posiadała zaległości czynszowe wynoszące 1.757,52 zł. Powódka wezwała pozwaną do opróżnienia lokalu ze swoich rzeczy i opuszczenia lokalu. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej w dniu 20 czerwca 2015 roku, co potwierdziła składając podpis na piśmie.

(dowód: kserokopia wypowiedzenie umowy najmu k.25, przesłuchanie pozwanej -protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.56-57, nagranie 00:36:26-00:54:07)

Nakazem zapłaty z dnia 11 kwietnia 2016 roku w postępowaniu upominawczym Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt VIII Nc 2514/16 roku, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.011,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia liczonymi od dnia 21 marca 2016 roku do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach postępowania.

(dowód: kserokopia nakazu zapłaty k.26)

Postępowanie egzekucyjne prowadzone przeciwko pozwanej zostało umorzone z uwagi na jego bezskuteczność.

(okoliczność bezsporna)

Aktualne zadłużenie pozwanej z tytułu zaległości czynszowych i opłat za lokal przy ulicy (...) w Ł. wynosi 13.431 zł.

(dowód: przesłuchanie powódki protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.55, nagranie 00:22:56- 00:36:26, przesłuchanie pozwanej protokół - rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.56-57, nagranie 00:36:26-00:54:07)

I. K. od dnia 22 października 2015 roku do chwili obecnej jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Nie pobiera emerytury ani renty z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.

Pozwana nie podejmuje zatrudnienia z uwagi na stan zdrowia. Pozwana posiada orzeczenie o lekkim stopniu niepełnosprawności na okres do dnia 30 czerwca 2018 roku.

I. K. korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł.. Pozwana otrzymywała z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ł. następujące świadczenia: w okresie od stycznia do sierpnia 2016 roku zasiłek okresowy w wysokości 317 zł, w okresie od lutego do czerwca 2016 roku świadczenie pieniężne na zakup posiłków lub żywności w wysokości 60 zł miesięcznie, a w okresie od lipca do sierpnia 2016 roku świadczenie pieniężne na zakup posiłków lub żywności w kwocie 100 zł miesięcznie. Obecnie I. K. nie otrzymuje już zasiłku z opieki społecznej. Korzysta z pomocy w formie paczek żywnościowych.

I. K. jest osobą samotną, nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Rodzice pozwanej zmarli. Jedynym żyjącym członkiem rodziny pozwanej jest jej siostra, z którą od 20 lat nie utrzymują kontaktów. Pozwana leczy się na depresję, przyjmuje leki przepisane przez psychiatrę.

Pozwana opuściła lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w Ł., jednak nie opróżniła go ze swoich rzeczy i nie wydała go powódce. Posiada klucze do tego lokalu. Pozwana sporadycznie przebywa w tym lokalu, gdyż jej zdaniem warunki w lokalu nie pozwalają na stałe zamieszkiwanie w nim. Lokal jest ogrzewany piecem węglowym.

Pozwana nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego ani możliwości zamieszkania w innym lokalu mieszkalnym.

(dowód: pismo PUP k.35, pismo ZUS, pismo MOPS k.37, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k.51, przesłuchanie pozwanej - protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.56-57, nagranie 00:36:26-00:54:07)

J. S. wyprowadził się z lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. w 2013 roku. Zmarł 12 października 2015 roku.

(dowód: przesłuchanie pozwanej protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017 roku k.56-57, nagranie 00:36:26-00:54:07)

W piśmie z dnia 1 kwietnia 2013 roku zatytułowanym aneks do umowy lokalu mieszkalnego I. K. i A. K. oświadczyły, że od 1 kwietnia 2013 roku jedynym najemcą lokalu jest J. S., który trwale opuścił lokal.

(dowód: kserokopia pisma k.48)

J. S. nie składał żadnych oświadczeń dotyczących zmiany umowy najmu.

(okoliczność bezsporna)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony oraz na przesłuchaniu stron.

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia Sąd pominął załączone do pozwu „karty opłat” (k.12-23). Wskazane karty opłat nie zostały opatrzone żadnym podpisem, a zatem nie stanowią nawet dokumentu w rozumieniu art. 245 k.p.c. Aby móc dokumentom przypisać charakter dokumentu prywatnego i przyznać im domniemanie ich prawdziwości i autentyczności pochodzenia zawartego w nich oświadczenia od wystawcy, który go własnoręcznie podpisał, niezbędne jest opatrzenie tego dokumentu podpisem (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 1980 roku, II URN 171/80, OSP 1981 roku, z. 7, poz. 126). W konsekwencji karta opłat za miesiąc czerwiec 2015 roku nie może stanowić wezwania do uiszczenia zaległego czynszu poprzedzającego wypowiedzenie umowy najmu zgodnie z trybem przewidzianym w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ustalając stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia Sąd nie uwzględnił kserokopii oświadczeń sąsiadów pozwanej z dnia 5 lutego 2017 roku. Nie budzi wątpliwości, że owe oświadczenia stanowią jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa art. 245 k.p.c. Stosownie do treści powołanego przepisu dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Powyższa konstatacja prowadzi do wniosku, że wskazane oświadczenia nie stanowią dowodu na okoliczność, iż pozwana nie przebywa w spornym lokalu od października 2016 roku, lecz są dowodem jedynie na okoliczność tego, że ich autorzy złożyli oświadczenia w nich zawarte.

#### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy okazał się niesporny między stronami. Poza wszelkimi wątpliwościami A. K. i I. K. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Zgodnie z umową pozwana od 1 lutego 2014 roku miała opłacać czynsz w wysokości 354 zł miesięcznie. Pozwana nadal włada przedmiotowym lokalem, zaprzestała terminowego opłacania czynszu za przedmiotowy lokal.

Rozważenia wymagało zatem, czy doszło do zakończenia łączącego strony stosunku najmu, co stanowi warunek sine qua non zasadnego powództwa o eksmisję, a także czy pozwanej przysługuje skuteczne wobec powódki prawo do władania spornym lokalem.

Zgodnie z 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, który może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju.

Umowa najmu jest umową dwustronnie zobowiązującą, wzajemną, gdyż wynajmujący zobowiązany jest do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, natomiast obowiązkiem najemcy jest płacenie wynajmującemu umówionego czynszu. Obowiązki najemcy i wynajmującego są więc ze sobą wzajemnie skorelowane.

Powódka opiera wywodzi roszczenie o wydanie lokalu z przepisu art. 675 k.c. zgodnie z którym po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu.

Łączący strony stosunek prawny nadał pozwanej status lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z dnia 8 września 2016 roku, Dz.U. z 2016 roku poz. 1610). Stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt. 1 powołanej ustawy, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zaś,

właścicielem w rozumieniu przepisów ustawy właścicielu –jest wynajmujący lub inna osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu (art.2 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Konsekwencją powyższego była konieczność zastosowania regulacji przewidzianych we wskazanej ustawie, w szczególności w zakresie trybu wypowiedzenia umowy, unormowanego w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, który zawiera katalog przyczyn uzasadniających wypowiedzenie stosunku najmu. W związku z tym, niedopuszczalne było wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu w przewidzianym w umowie x dnia 22 kwietnia 2009 roku trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej w przypadku zaległości czynszowych i opłat wynoszących ponad trzy miesiące.

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, 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 owej ustawy. Wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w drodze powołanego przepisu art.11, wprowadza ograniczenia swobody wypowiedzania stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu.

Powódka żądała eksmisji pozwanej wskazując na wypowiedzenie umowy najmu z powodu zaległości czynszowych.

W myśl art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jedną z przesłanek wypowiedzenia jest pozostawanie w zwłoce przez lokatora z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności. W takiej sytuacji ustawa wymaga: uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego oraz wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Właściciel, który zaniecha takiego upomnienia lokatora bądź wezwania go do zapłaty zaległości, nie może następnie skutecznie wypowiedzieć lokatorowi stosunku najmu pomimo tego, iż zachowanie lokatora mieści się w grupie zachowań, opisanych w art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy i pomimo występowania zaległości czynszowych. Cel takiego unormowania jest jednoznacznie ochronny w stosunku do lokatora, nie wystarczy by jego zachowanie było naganne, sprzeczne z umową, obowiązkami lokatora lub porządkiem domowym, ale konieczne jest – w świetle powoływanego przepisu – by lokator miał świadomość konsekwencji swojego zachowania i pomimo tego nadal lekceważył swoje obowiązki, postanowienia umowy czy porządek domowy.

W przedmiotowej sprawie, pismem z dnia 23 marca 2015 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 702,10 zł do końca kwietnia 2015 roku, wskazując, że w razie braku spłaty wypowie umowę najmu. Wskazane pismo zawiera wezwanie do zapłaty, ale bez oznaczenia wyraźnego miesięcznego terminu do uiszczenia zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, nie wskazuje także na konieczność uiszczenia bieżących należności. Ponadto, w dacie owego wezwania pozwana nie pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Jak wynika bowiem z załączonych do pozwów dokumentów, w tym wypowiedzenia wysokości stawki czynszu z dnia 15 października 2013 roku, czynsz najmu za sporny lokal w chwili skierowania do pozwanej wezwania do zapłaty wynosił 354 zł miesięcznie, co potwierdziły strony postępowania. Kwota 702,10 zł, której zapłaty żądała powódka od pozwanej wezwaniem z dnia 23 marca 2015 roku, nie stanowiła zatem równowartości co najmniej trzech pełnych okresów płatności czynszu obowiązującego w chwili wezwania do zapłaty (3 x 354 zł = 1.062 zł). Skoro w dacie wezwania do zapłaty nie istniała po stronie pozwanej zwłoka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej za trzy pełne okresy płatności, powódka nie była uprawniona do zakreslenia pozwanej w piśmie z dnia 23 marca 2015 roku wzywającym do zapłaty rygoru wypowiedzenia umowy najmu, gdyż nie istniała wówczas podstawa do wypowiedzenia umowy najmu. Wprawdzie powódka w wypowiedzeniu umowy najmu wskazała, iż przyczyną wypowiedzenia są zaległości opłat czynszowych za sporny lokal za okres od stycznia 2015 roku w kwocie 1.757,52 zł, co przekracza równowartość trzech pełnych okresów rozliczeniowych, jednak okoliczność ta nie konwaliduje nieprawidłowo dokonanego wezwania do zapłaty. Treść złączonego wezwania do

zapłaty wskazuje, iż nie został zachowany ustawowy tryb wypowiedzania umowy najmu lokalu mieszkalnego określony w art. 11 ust.1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 1610.), bowiem wezwanie do zapłaty opiewało na kwotę niższą niż równowartość co najmniej trzech pełnych okresów płatności czynszu. Odmienna interpretacja przepisu art.11 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów przekreślałaby jego ochronną funkcję umożliwiając sytuację, gdy najemca zalegający z opłatami z tytułu czynszu najmu nawet w niewielkim zakresie (np. w zakresie części czynszu za jeden miesiąc), zostanie zapobiegawczo wezwany do zapłaty przez wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, by w przyszłości wynajmujący powołując się na tą okoliczność, gdy zaległości czynszowe przekroczą wymaganą przepisami prawa równowartość trzech pełnych okresów rozliczeniowych, mógł wypowiedzieć umowę najmu. Natomiast, przewidziany w przepisie art.11 ustawy o ochronie praw lokatorów tryb wypowiedzenia umowy najmu został obwarowany określonymi obostrzeniami, aby chronić uprawnienia lokatorów do zajmowanego lokalu.

Konkludując, skoro nie została spełniona przesłanka skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w postaci prawidłowego wezwania do zapłaty, pozwanej nadal przysługuje tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. W rezultacie, powództwo podlegało oddaleniu.

Ponadto, wskazać należy, iż najemcą przedmiotowego lokalu był również J. S.. Przedłożony przez powódkę aneks z dnia 1 kwietnia 2013 roku do umowy najmu lokalu mieszkalnego nie pozbawił przymiotu najemcy J. S.. Aneks ten został podpisany przez powódkę i pozwaną, a zatem nie zawierał oświadczenia najemcy J. S. dotyczącego zmiany dotychczasowej umowy najmu z dnia 22 kwietnia 2009 roku. J. S. zmarł 12 października 2015 roku i do chwili śmierci miał status najemcy spornego lokalu. Pisma powódki zawierające wezwanie do zapłaty, jak i wypowiedzenie umowy najmu nie były kierowane do J. S.. W stosunku do tego najemcy powódka nigdy nie podjęła działań zmierzających do rozwiązania z nim stosunku najmu. Dopiero po śmierci J. S. pozwana I. K., w świetle przepisu art.691 § 5 k.c., stała się wyłącznym najemcą spornego lokalu. Jednakże, powódka nie udowodniła, aby po 12 października 2015 roku podjęła działania zmierzające do prawidłowego wypowiedzenia pozwanej I. K. umowy najmu.

Nieprawidłowości wezwania pozwanej do zapłaty zaległości czynszowych, która implikowała brak możliwości skutecznego wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu, nie może sanować wniesienie pozwu o nakazanie pozwanej opróżnienia lokalu, choć w doktrynie i orzecznictwie wyrażane są poglądy, iż taka czynności procesowa, jako stanowiąca wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Wniesienie pozwu nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego, prawidłowego wezwania do zapłaty należności. Nie zawiera bowiem żądania zapłaty określonej kwoty i zakreslenia dodatkowego miesięcznego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Mając na uwadze powyższe nie można uznać, iż umowa najmu z dnia 22 kwietnia 2009 roku uległa rozwiązaniu. W konsekwencji, pozwana I. K. nadal dysponuje wobec strony powodowej tytułem do władania i korzystania z lokalu numer (...) położnego w budynku przy ulicy (...) w Ł., a powództwo podlegało oddaleniu.