

**Sygn. akt. I C 422/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: Katarzyna Pietkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko K. S., A. G. i E. S. (1)

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

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. obciążyła powódkę J. M. kosztami procesu, uznając je za uiszczone w całości

**Sygn. akt I C 422/21**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 7 lipca 2022 roku**

**(podstawa faktyczna i żądanie pozwu)**

1. Powódka J. M. wystąpiła z powództwem przeciwko K. S. z powództwem o nakazanie pozwanemu, aby opuścił i opróżnił z własnych rzeczy lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Powódka żądała zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu powódka podała, że dnia 1 maja 2018 roku Parafia Rzymskokatolicka pw. Św. M. A. w G.-O. reprezentowana przez proboszcza K. G. zawarła z pozwanym umowę najmu ww. lokalu na okres od dnia 1 maja 2018 roku do dnia 30 kwietnia 2023 roku. Termin wypowiedzenia ustalono na 1 miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W trakcie obowiązywania umowy powódka nabyła własność ww. nieruchomości. Dnia 14 lipca 2020 roku powódka wypowiedziała przedmiotową umowę najmu na podstawie art. 672 k.c. w zw. z § 7 ust. 1 pkt b umowy, który stanowi, że „wynajmujący może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej w przypadku, gdy najemca dopuszcza się z zwłoki z opłatą czynszu lub opłat za media.” Pozwany w dalszym ciągu wraz ze swoją konkubiną zajmują nieruchomość. Ponadto powódka wskazała, że pozwany dopuszcza się rażącego naruszania zasad współżycia społecznego, umyślnie narusza postanowienia umowy najmu oraz nie przestrzega przepisów Kodeksu cywilnego, regulujących prawa i obowiązki najemcy. Pozwany wraz z konkubiną mieli systematycznie dewastować przedmiotowy lokal. Powódka uważa, że uzasadnione przypuszczenia, aby twierdzić, że pozwany nadużywa alkoholu oraz narkotyków.

(pozew, k. 4-6)

**(stanowisko interwenienta ubocznego)**

3. Interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosiła Gmina M. G., żądając uwzględnienia powództwa, w przypadku ustalenia, że pozwany nie legitymuje się tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu, a także ustalenia, że pozwanemu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W uzasadnieniu wskazano jedynie, że obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego obciąża Gminę.

(interwencja, k. 45)

**(odpowiedź na pozew)**

4. Pozwany w odpowiedzi na pozew podał, że sporny lokal zajmuje od urodzenia. Aktualnie mieszka w nim również jego konkubina oraz ucząca się córka. Zobowiązał się do spłaty powstałego zadłużenia, wskazując, że doszło do niego na skutek utraty pracy i niskich dochodów z prac dorywczych. Opisał niski standard lokalu. Sprzeciwił się wyprowadzce. Zwrócił się o zapewnienie mu innego lokalu mieszkaniowego. Dodał, że mąż powódki bezpodstawnie wzywa policję i czyni mieszkanie w lokalu uciążliwym. Powódka stara się możliwymi sposobami „wyrzucić” pozwanego z zajmowanego lokalu.

(odpowiedź na pozew, k. 55-58v.)

5. Wydany na rozprawie dnia 20 stycznia 2022 roku postanowieniem wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. G..

(protokół rozprawy, k. 89)

6. Wydany na rozprawie dnia 12 maja 2022 roku postanowieniem wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanej E. S..

(protokół rozprawy, k. 138v.)

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

7. Dnia 1 maja 2018 roku Parafia Rzymskokatolicka p.w. Św. M. A. w G. zawarła z pozwanym K. S. (jako najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) w budynku nr (...) położonym w G. przy ul. (...). D. na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 30 kwietnia 2023 roku. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy termin wypowiedzenia umowy ustalono na jeden miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jak stanowił §7 ust. 1 lit. b umowy wynajmując może wypowiedzieć najem w trybie natychmiastowym z zachowaniem formy pisemnej w przypadku, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z opłatą czynszu lub opłat za media. W § 8 umowy wysokość czynszu ustalono na 100,00 zł miesięcznie.

(dowód: umowa najmu z dnia 1 maja 2018 r., k. 10-12)

8. Dnia 23 czerwca 2020 roku powódka J. M. nabyła własność ww. lokalu.

(dowód: wydruk z (...), k. 20-28)

9. Według informacji uzyskanych od proboszcza Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Św. M. A. w G. pozwany uiścił czynsz za styczeń 2020 r., pozostając w zwłoce z zapłatą czynszu za dalsze okresy.

(dowód: oświadczenie proboszcza, k. 19, przesłuchanie powódki, k. 88-89, płyta, k. 91)

10. Pismem z dnia 14 lipca 2020 roku powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 672 k.c. w związku z niezastosowaniem się do treści §8 ust. 1 umowy najmu, tj. z powodu występujących zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Nadto powołując się na art. 672 k.c. oraz § 7 umowy najmu oświadczyła, że rozwiązuje umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

(dowód: wydruk szablonu wypowiedzenia z dnia 14 lipca 2020 r., k. 29-29v.)

11. Po doręczeniu pisma z dnia 14 lipca 2020 roku pozwany zapłacił na rzecz powódki 600 zł stanowiącą kwotę zaległego czynszu. Pozwany uiszczał na rzecz powódki czynsz w wysokości po 100 zł.

(dowód: przesłuchanie powódki, k. 88-89, płyta, k. 91)

12. Pismem z dnia 29 lipca 2020 roku powódka wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu z kwoty 100,00 zł na 500,00 zł miesięcznie.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 29 lipca 2020 r., k. 60-61)

13. Pismem z dnia 19 stycznia 2021 roku powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym z dniem 31 stycznia 2021 roku na podstawie art. 672 k.c. w związku z niezastosowaniem się do treści § 8 ust. 1 umowy najmu, tj. z powodu występujących zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności. Nadto powołując się na art. 672 k.c. oraz §7 umowy najmu oświadczyła, że rozwiązuje umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 19 stycznia 2021 r., k. 62-63)

14. Pismem z dnia 19 marca 2021 r. powódka skierowała do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 2000 zł w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od otrzymania niniejszego wezwania. Doręczono je pozwanemu 22 marca 2021 r.

(dowód: wezwanie z dnia 19 marca 2021 r., k. 30, wydruk śledzenia przesyłek, k. 31)

15. Przedmiotowy lokal zajmują pozwani K. S., A. G. oraz E. S. (2).

(dowód: przesłuchanie pozwanego K. S. – k. 136v.-137, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej A. G. – k. 137-138, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 175-175v., płyta – k. 177)

16. Lokal zajmowany przez pozwanych reprezentuje niski standard. Nie ma on odrębnego pomieszczenia przeznaczonego na toaletę. Znajduje się ona w pokoju przechodnim. Pozwani nie mogą używać komina, ponieważ uniemożliwia to jego stan techniczny związany z zapaleniem się sadzy.

(dowód: fotografie, k. 129-132, przesłuchanie pozwanej A. G. – k. 137-138, płyta – k. 140, zeznania świadka K. B. (1), k. 174v-175 )

17. Pozwani pozostają w konflikcie z powódką i jej mężem.

(dowód: przesłuchanie powódki, k. 88-89, płyta, k. 91, przesłuchanie pozwanego K. S. – k. 136v.-137, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej A. G. – k. 137-138, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 175-175v., płyta – k. 177, zeznania świadka I. R., k. 173-173v, płyta, k. 177, zeznania świadka E. B., k. 173v-174v, k. 177, zeznania świadka K. B. (1), k. 174v-175)

18. Nabycie własności lokalu przez powódkę skutkowało pogłębieniem konfliktu między stronami. Dochodziło między nimi do ostrej wymiany zdań, w której trakcie padały takie słowa jak na karcie 137v. W czasie awantur dochodziło do naruszenia nietykalności cielesnej.

(dowód: przesłuchanie powódki, k. 88-89, płyta, k. 91, przesłuchanie pozwanego K. S. – k. 136v.-137, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej A. G. – k. 137-138, płyta – k. 140, raport interwencji, k. 147-165v)

19. W lokalu zajmowanym przez powodów dochodziło do kłótni, co skutkowało interwencjami Policji.

20. W okresie od 12 września 2017 r. do 2 czerwca 2022 r. odnotowano 67 interwencji Policji, przy czym w przypadku 45 interwencji funkcjonariusze Policji nie stwierdzili naruszenia porządku. W 22 przypadkach pozwanym K. S. i A. G. udzielono pouczenia. Zakłócenie porządku przez pozwanych zgłaszała w większości przypadków powódka J. M. lub G. M..

(dowód: raport interwencji, k. 147-165v, przesłuchanie powódki, k. 88-89, płyta, k. 91, przesłuchanie pozwanego K. S. – k. 136v.-137, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej A. G. – k. 137-138, płyta – k. 140 )

21. Pozwany K. S. jest monterem rusztowań. Pracuje na podstawie umowy zlecenia, przy czym jego wynagrodzenie podlega zajęciu przez komornika sądowego. Jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym w kwocie 400 zł, nadto jego zobowiązania alimentacyjne opiewają na kwotę około 100 tysięcy złotych. Pozwany nie korzystał ze świadczeń pomocy społecznej.

(dowód: przesłuchanie pozwanego K. S. – k. 136v.-137, zaświadczenie, k. 135, zaświadczenie MOPS, k. 40, zaświadczenie Powiatowego Urzędu Pracy w G., k. 42)

22. Pozwana A. G. wykonuje pracę w przetwórnicy za minimalne wynagrodzenie za pracę.. Pozwana ponosi koszty związane z leczeniem córki E. S. (1), która choruje na depresję, zespół stresu pourazowego oraz nerwicę lękową. Pozwana uiszczała koszty najmu lokalu, tymczasowo wynajętego dla potrzeb córki E. S. (1) w celu umożliwienia jej przygotowania do matury. Pozwana nie korzystała ze świadczeń pomocy społecznej.

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. G. – k. 137-138, płyta – k. 140, umowa najmu, k. 133-134, zaświadczenie MOPS, k. 127, zaświadczenie Powiatowego Urzędu Pracy w G., k. 125 )

23. Pozwana E. S. (2) ma 19 lat, zamierza kontynuować edukację po uzyskaniu matury w tym roku.

(dowód: przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 175-175v., płyta – k. 177)

24. Pozwanym nie służy tytuł prawny do innego lokalu.

(dowód: przesłuchanie pozwanego K. S. – k. 136v.-137, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej A. G. – k. 137-138, płyta – k. 140, przesłuchanie pozwanej E. S. (1) – k. 175-175v.)

### **Sąd zważył, co następuje:**

25. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, przesłuchania stron oraz częściowo na podstawie zeznań świadków. Mimo że powódka reprezentowana była przez kwalifikowanego pełnomocnika w osobie adwokata wszelkie dowody złożone zostały w kopiach niepoświadczonych za zgodność z oryginałem. Sąd uznał je za wiarygodne, zważywszy że ich treść nie była kwestionowana przez stronę pozwaną.

26. Podstawy ustaleń faktycznych nie mogły stanowić nieczytelne dokumenty jak zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży lokalu. Jednak uprawnienia właścicielskie powódki potwierdzone zostały treścią publicznie dostępnych wpisów w księdze wieczystej, których wydruk stanowił załącznik do pozwu.

27. Sąd obdarzył przymiotem wiarygodności zeznania świadków I. R., E. B. i K. B. (2) w zakresie, w jakim dotyczyły one konfliktu między stronami.

28. Sąd uznał te dowody za niewystarczające w celu stwierdzenia konkretnych zdarzeń między stronami, które uzasadniałyby przyjęcie, że pozwani w sposób rażący wykraczają przeciwko porządkowi domowemu. Podkreślenia wymaga, że dowód z przesłuchania pozwanych, z zeznań świadka I. R. oraz z dokumentu w postaci wykazu interwencji Policji wskazuje wyraźnie na istnienie konfliktu sąsiedzkiego między stronami, jednakże na podstawie zgromadzonego materiału dowodu brak jest podstaw do jednoznacznego stwierdzenia winy w spowodowaniu tego konfliktu, zwłaszcza że świadkowie byli jednoznacznie zaangażowani po jednej albo drugiej stronie konfliktu. Świadek E. B. wyraźnie manifestowała swoją niechęć do pozwanych, podkreślając swoje dobre relacje z powódką, stąd w ocenie Sądu zeznania te w zakresie, w jakim jednoznacznie wskazują na winę pozwanych w spowodowaniu konfliktu sąsiedzkiego, nie zasługują na wiarę ze względu na daleko idący subiektywizm świadka w ocenie sytuacji bez odniesienia do konkretnych faktów. Sąd dał wiarę tym zeznaniom w zakresie, w jakim pokrywają się one z treścią wykazu interwencji Policji. W tożsamy sposób Sąd ocenił zeznania świadków K. B. (1) i I. R..

29. Zeznania świadków E. B. i K. B. (1) okazały się niewystarczające, aby przyjąć, że pozwany dokonał demontażu instalacji znajdujących się w lokalu, aby pozyskać pieniądze na zakup alkoholu. Brak dowodu ukazującego stan lokalu przed rzekomym usuwaniem metalowych elementów instalacji uniemożliwia w ocenie Sądu ustalenie ww. faktu, zwłaszcza ze względu na silny ładunek emocjonalny zeznań świadków.

30. Zeznania świadków oraz stron były wiarygodne w zakresie, w jakim znajdowały potwierdzenie w zgromadzonej w sprawie dokumentacji. W pozostałym zakresie zeznania świadków oraz stron (dodatkowo także wykaz interwencji policji – k. 148-165v.) wskazywały na wyjątkowo burzliwe relacje sąsiedzkie panujące pomiędzy zajmujący budynek nr (...) przy ul. (...). D. w G.. Jedyne zastrzeżenie należało poczynić do zakwestionowania przez pozwanego otrzymanego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro w odpowiedzi na pozew potwierdził otrzymanie dwóch takich oświadczeń. Kwestia ta nie miała jednak zasadniczego znaczenia w niniejszej sprawie.

31. Sąd obdarzył przymiotem wiarygodności dowód z przesłuchania powódki w zakresie, w jakim znajdował on potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. W pozostałej części dowód ten obejmował subiektywne oceny i domysły powódki, które okazały się nieprzydatne do rozstrzygnięcia. Sąd dał wiarę dowodowi z przesłuchania pozwanych w zakresie, w jakim odnosił się one do ich sytuacji materialnej, istniejącego konfliktu sąsiedzkiego, stanu lokalu oraz konfliktów między pozwanymi. Na szczególne uwzględnienie zasługiwał dowód z przesłuchania pozwanej A. G., która szczerze przyznała, że w lokalu dochodziło co pewien czas do awantur rodzinnych wynikających z nieporozumień oraz potwierdziła istniejący konflikt sąsiedzki.

### ***(podstawa prawna powództwa i rozstrzygnięcie)***

32. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

33. Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, w szczególności może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

34. Podkreślić należało, że żadna ze stron nie kwestionowała uprawnień właścicielskich powódki do spornego lokalu, bo za takie nie można uznać kwestionowania sposobu dojścia do zawarcia umowy sprzedaży lokalu z parafią. Każdy z pozwanych ostatecznie nie zaprzeczył, że w dalszym ciągu zajmuje sporny lokal.

***(skuteczność wypowiedzenia umowy najmu, stosunek przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do przepisów Kodeksu cywilnego)***

35. W ocenie Sądu zasadniczą kwestią sporną w niniejszej sprawie było ustalenie, czy umowa najmu została pozwanym skutecznie wypowiedziana.

36. Niewątpliwie pozwani posiadali status lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172, tj., dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów, u.o.p.l.), zgodnie z którym za taką osobę rozumie się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Wymienienie najmu w powyższym przepisie miało na celu przesądzenie, że przepisy Kodeksu cywilnego o najmie lokali mieszkalnych nie stanowią przepisów szczególnych wobec ustawy o ochronie praw lokatorów (vide: Z., O., P., Ustawa o ochronie prawa lokatorów, s. 37).

37. Przy takim rozumieniu relacji omawianych ustaw za chybione należało uznać upatrywanie podstawy wypowiedzenia umowy najmu w art. 672 k.c. który stanowi przepis ogólny regulujący stosunek najmu. Również art. 678 k.c. regulujący wypowiedzenie umowy najmu lokalu w ogólności nie miał zastosowania w niniejszej sprawie. Wypowiedzenie najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów (art. 1, art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l.). Na zasadzie reguły kolizyjnej, w myśl której przepis szczególny wyłącza zastosowanie przepisu ogólnego (lex specialis derogat legi generali), w niniejszej sprawie skuteczność wypowiedzenia umowy najmu należało ocenić na kanwie norm wynikających z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

38. Stosowanie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów ma również takie znaczenie, że strony nie mogą ułożyć umowy najmu w sposób mniej korzystny dla najemcy niż wynika to z tych przepisów. Postanowienia umowne regulujące stosunek najmu w sposób mniej korzystny dla najemcy w porównaniu z normami mającymi źródło w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów są nieważne jako sprzeczne z ustawą (art. 58 §1 k.c.). W ich miejsce należy stosować przywołane normy prawne.

39. Stosownie do treści 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 art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

40. Należało zauważyć, że powyższy przepis ma zastosowanie do sytuacji prawnej pozwanych, ponieważ zajmowali sporny lokal na podstawie umowy najmu zawartej przez pozwanego K. S., który z tego tytułu był obowiązany do uiszczania czynszu.

41. 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 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.

***(przesłanki skuteczności wypowiedzenia umowy najmu)***

42. Z treści powyższych przepisów wynika, że przesłankami skuteczności wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat eksploatacyjnych jest zwłoka lokatora z zapłatą tych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności, doręczenie lokatorowi oświadczenia w formie pisemnej o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu, wyznaczenie w nim lokatorowi dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W razie spełnienia tych przesłanek, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wynajmujący może

wypowiedzieć umowę najmu, przy czym ważność oświadczenia zależy od zachowania formy pisemnej i wskazania przyczyny wypowiedzenia (tj. zwłoki z zapłatą czynszu i braku jego uiszczenia w dodatkowym terminie).

43. Brak spełnienia ww. przesłanek skutkuje bezskutecznością wypowiedzenia. Niezachowanie formy pisemnej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy i brak wskazania przyczyny wypowiedzenia skutkuje z kolei nieważnością oświadczenia.

44. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że powódka nie zachowała procedury wypowiedzenia umowy najmu. Przede wszystkim przed złożeniem obu oświadczeń o wypowiedzeniu nie wezwała pozwanego do zapłaty zaległości, nie wskazując na ich wysokość i nie wyznaczając dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

45. Co więcej oceniając skuteczność dokonanego wypowiedzenia Sąd związany jest wskazaną w niej podstawą. W żadnym z wypowiedzeń, niezależnie od faktu, czy dotarło do pozwanego (głównego najemcy), zabrakło przyczyny wypowiedzenia, dającej podstawę do skutecznego wypowiedzenia.

46. Powódka powoływała się wyłącznie na dwumiesięczne zaległości w zapłacie czynszu, przy czym w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy mowa jest o zaległości wynoszącej co najmniej trzy pełne okresy płatności. Powódka konsekwentnie powoływała się na przepisy Kodeksu cywilnego, które nie znajdują zastosowania do niniejszego przypadku. Zabrakło także wezwania pozwanego do zaprzestania ewentualnego używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywania obowiązków, prowadzących do szkody lub niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniącemu uciążliwym korzystanie z innych lokali. W konsekwencji, Sąd nie badał tych okoliczności w kontekście skuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

47. W ocenie Sądu, pismo z dnia 19 marca 2021 r. (ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty) nie może stanowić oświadczenia o wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności w rozumieniu art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Powódka wyznaczyła w nim termin 7 dni do uiszczenia zaległego czynszu, nie zaś wymagany przez ustawę termin miesięczny. Nadto, oświadczenie nie zawiera informacji o zamiarze wypowiedzenia umowy, lecz wskazuje na skuteczne w ocenie powódki wypowiedzenie umowy najmu. Powódka w piśmie tym poinformowała pozwanego wyłącznie o zamiarze wystąpienia na drogę postępowania sądowego. W konsekwencji, Sąd uznał, że doręczenie pozwanemu odpisu pozwu nie może być równoważne złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, skoro nie zostało poprzedzone skutecznym wezwaniem do zapłaty zaległych i bieżących należności w wyznaczonym miesięcznym terminie pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

48. Mając na uwadze powyższe, zważywszy na negatywną ocenę skuteczności złożonych oświadczeń o wypowiedzeniu na podstawie art. 222 § 1 k.c. a contrario Sąd oddalił powództwo. Pozwani w dalszym ciągu legitymują się skutecznym wobec powódki tytułem prawnym do zajmowania spornego lokalu do dnia 30 kwietnia 2023 roku.

### ***(koszty procesu)***

49. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając przegrywającą powódkę kosztami procesu, uznając je za uiszczone w całości.