

Sygn. akt: I C 1376/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Remigiusz Drzewiecki
Protokolant:	sekretarka Anna Jakubiszyn

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2017 r. na rozprawie w N.

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko R. K.

o eksmisję

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powoda A. K. na rzecz pozwanej R. K. kwotę 480 zł (czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

III. **UZASADNIENIE**

IV. **Powód A. K. w pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Nysie dnia 2 sierpnia 2016 r.** skierowanym przeciwko R. K. wniósł o to, by pozwana opuściła, opróżniła i wydała powodowi lokal mieszkalny mieszczący się w budynku położonym w N. przy ul. (...). Domagał się także zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

V. W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż jest wyłącznym właścicielem 1/2 nieruchomości położonej w N. przy ul. (...). Przedmiotowa nieruchomość stanowi budynek mieszkalny dwurodzinny, przy czym połowa stanowi własność powoda, a druga część stanowi własność J. i L. K. pozostających we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. W jego części budynku pozwana zamieszkiwała pierwotnie jako małżonka i stan ten utrzymywał się jeszcze przez wiele lat po rozwodzie na zasadzie użyczenia. Strony są po rozwodzie, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 7 marca 2007r. rozwiązał związek małżeński stron. Od chwili rozwodu do dnia wniesienia pozwu pozwana w dalszym ciągu zajmuje lokal mieszkalny powoda. Powód pismem z dnia 4 maja 2016r. wezwał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz poinformował pozwaną, że umowa użyczenia łącząca strony przestaje obowiązywać. W odpowiedzi na powyższe pozwana odmówiła uczynienia zadość żądaniu powoda. Powód podniósł, że pozwana nie zamieszkuje w przedmiotowym budynku od czerwca 2015 r., przychodzi jedynie sporadycznie po odbiór korespondencji. Wskazał, że nie ma wiedzy, gdzie była żona zamieszkuje. Natomiast pozwana zajmuje w mieszkaniu powoda dwa pokoje, w tym jeden został zamknięty na klucz i tym samym uniemożliwia powodowi swobodne dysponowanie nieruchomością. Podał, że pozwana nie ponosi żadnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, nie ponosi nawet kosztów za media, a stan ten utrzymuje się od lat. Jeden raz powód złożył przeciwko pozwanej pozew o zapłatę, który został uwzględniony i do dnia dzisiejszego prowadzona jest na tej podstawie egzekucja komornicza. Okres na jaki powód

użytych przez pozwaną lokal był bardzo długi i mogła zorganizować się po rozwodzie i ułożyć sobie życie. Powód zaprzeczył, by działał wbrew zasadom współżycia społecznego.

VI. **W dniu 30 listopada 2016 r. pozwana R. K. złożyła odpowiedź na pozew (k. 51-55)**, w której wniosła o oddalenie powództwa w całości. Domagała się również zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

VII. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że powód nie posiada legitymacji czynnej w niniejszej sprawie. Powód jest współwłaścicielem 1/2 części nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Pozwana powołała się na przepisy dotyczące rozporządzania rzeczą wspólną i podniosła, że w jej ocenie wątpliwe jest, czy oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy użyczenia, czy jej wypowiedzenie nie przekracza zwykłego zarządu nieruchomością. Pozwana podniosła, że w przedmiotowym budynku zamieszkiwała w czasie małżeństwa stron oraz po rozwodzie na zasadzie umowy użyczenia zawartej na czas oznaczony do jej śmierci oraz, że ponosiła opłaty i koszty zwykłego utrzymania lokalu powoda, w tym wydatki i nakłady pozwalające na utrzymanie tego lokalu w stanie niepogorszonym. Pozwana podała korzystać z użyczonej nieruchomości w sposób zgodny z umową i właściwościami lub przeznaczeniem rzeczy. Zawierając umowę użyczenia strony nie wykazały okoliczności, których wystąpienie warunkowałoby możliwość wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron. Strony uzależniły zakończenie bytu prawnego łączącego ich stosunku prawnego od zdarzenia przyszłego i niepewnego (śmierci pozwanej). Łącząca strony umowa użyczenia nadała stronie pozwanej status lokatora, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, i z tego względu, przesłane przez powoda oświadczenie woli o wypowiedzeniu pozwanej przedmiotowej umowy użyczenia, z racji braku przesłanek wynikających z przepisu art. 11 w/w ustawy nie może przynieść oczekiwanego rezultatu. Pozwana podniosła wreszcie, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana uczestniczyła w modernizacji spornej nieruchomości. Nadto jest osobą schorowaną, cierpi na schorzenia związane z wiekiem oraz jest niepełnosprawna z uwagi na skutki niedysyjszego wypadku komunikacyjnego. Pobiera niską emeryturę w wysokości 834,08 zł.

VIII.

IX. **W piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2017 r. (k. 70-71) powód** podtrzymał stanowisko wyrażone w pozwie, a ponadto wskazał, że posiada legitymację procesową czynną, a swoim roszczeniem nie ingeruje w prawa pozostałych współwłaścicieli. Zaprzeczył również, aby umowa łącząca go z pozwaną była zawarta na czas oznaczony, tj. do śmierci pozwanej. Powód miał chęć jedynie czasowo zapewnić byłej małżonce możliwość zamieszkiwania w jego nieruchomości. Pozwana, zdaniem powoda, wykorzystwała jego inicjatywę i zdecydowała się na zajmowanie przedmiotowej nieruchomości tak długo, jak będzie to możliwe.

X. **Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017r. (k. 74, 77) powód A. K.** podtrzymał żądanie pozwu. Wskazał, że pozwana nadal zamieszkuje jego nieruchomość, ale nie płaci czynszu i innych opłat.

XI. **Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017r. (k. 74, 77) pozwana R. K.** podtrzymała żądanie oddalenia powództwa. Domagała się także zasądzenia od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej wniosła o przyznanie lokalu socjalnego. Podkreśliła, że na nieruchomości przy ul. (...) nie są wyodrębnione lokale.

XII. **Na rozprawie w dniu 14 czerwca 2017r. (k. 120, 121) powód** podtrzymał żądanie pozwu w całości. Podniósł, że do zawarcia umowy najmu trzeba woli dwóch stron. Najem nie wchodzi w grę, pozwana mimo propozycji zawarcia umowy najmu nie podpisała przesłanego formularza umowy najmu i nie płaciła czynszu.

XIII. **Na rozprawie w dniu 14 czerwca 2017r. (k. 120, 121) pozwana** podtrzymała żądanie oddalenia powództwa. Podała, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z odpłatnym stosunkiem najmu. Powód nie uprzedził pozwanej o zamiarze rozwiązania stosunku najmu, więc trwa on nadal.

XIV. Gmina N. w określonym terminie nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

XVI. Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

XVIII. Właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w N., objętej księgą wieczystą (...) jest w 1/2 części powód A. K.. Współwłaścicielami tej nieruchomości w 1/2 części są J. K. i L. K. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Powód zajmuje część tej nieruchomości oznaczoną nr 3/1. Udział w tej nieruchomości został nabyty przez powoda przed powstaniem wspólności ustawowej między stronami i stanowi majątek osobisty powoda.

XIX. Dowód: wydruk z aktualnej treści KW (...) k.8-12; przesłuchanie powoda A. K. k. 75, 77, 119/II-120, 121; przesłuchanie pozwanej R. K. k. 78-80, 81.

XX.

XXI. Pozwana R. K. od 15 kwietnia 1968 r., tj. od chwili zawarcia związku małżeńskiego z powodem, do chwili obecnej zamieszkuje na nieruchomości przy ul. (...) w N. objętej księgą wieczystą (...).

XXII. Dowód: przesłuchanie powoda A. K. k. 75, 77, 119/II-120, 121; przesłuchanie pozwanej R. K. k. 78-80, 81.

XXIII. Związek małżeński pomiędzy stronami został rozwiązany przez Sąd Okręgowy w Opolu prawomocnym wyrokiem z dnia 7 marca 2007r. wydanym w sprawie I RC 2401/06 z wyłącznej winy powoda A. K.. Wyrok uprawomocnił się dnia 29 marca 2007 r.

XXIV. Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 7 marca 2007r. I RC 2401/06 - k. 7.

XXV. Po rozwodzie powód A. K. zgodził się, aby pozwana R. K. zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w N. odpłatnie. W dniu 21 maja 2007 r. powód sporządził formularz umowy najmu i przesłał go pozwanej. Formularz nie został podpisany przez pozwaną. Początkowo powód domagał się od pozwanej czynszu najmu w wysokości 200 zł miesięcznie oraz opłat za energię elektryczną, gaz, wodę, wywóz śmieci. Od stycznia 2008 r. pozwana miała płacić powodowi czynsz w wysokości 250 zł miesięcznie oraz opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, ścieki. Powód w okresie od maja 2007 r. do lutego 2017 r. wystawiał pozwanej pisemne zobowiązania do opłat za czynsz oraz media. Powód zawarł z pozwaną dorozumianą umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Pozwana nie płaciła dobrowolnie czynszu powodowi w ogóle, z uwagi na jej poczucie skrzywdzenia, i nie płaci do chwili obecnej. Jednak czasami opłacała media. Powód nie zawarł z pozwaną umowy użyczenia, ani pisemnej ani ustnej, by mogła zamieszkiwać w lokalu, aż do śmierci, nie wyraził również zgody, by mogła zamieszkiwać w lokalu nieodpłatnie.

XXVI. Dowód: rachunki za opłaty - k. 83-118, dokumenty w aktach sprawy SR w Nysie I Nc 1329/08: pozew k. 2-3, pismo z 21.05.2007 r. wraz z umową najmu k. 9-10, pismo z 15.01.2008 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 11; przesłuchanie powoda A. K. k. 75, 77, 119/II-120, 121; przesłuchanie pozwanej R. K. k. 78-80, 81.

XXVIII. Powód A. K. przed Sądem Rejonowym w Nysie w sprawie I Nc 1329/08 domagał się od pozwanej R. K. zapłaty nieuregulowanych należności z tytułu zawartej pomiędzy stronami umowy najmu. W uzasadnieniu pozwu złożonego w tej sprawie wskazał, że pozwana jest najemcą lokalu przy ul. (...) w N.. Wskazał również, że pozwana, co prawda nie podpisała przesłanego jej przez powoda druku umowy najmu, jednakże nie zakwestionowała treści tej umowy i w związku z tym przyjąć należy, że poprzez korzystanie nadal z lokalu zgodziła się na zawarte w umowie warunki. W sprawie tej został wydany 24 listopada 2008 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwana nie złożyła sprzeciwu. Komornik egzekwował od pozwanej należności wynikające z tego nakazu zapłaty.

XXIX. Dowód: dokumenty w aktach sprawy SR w Nysie I Nc 1329/08: pozew k. 2-3, pismo z 21.05.2007 r. wraz z umową najmu k. 9-10, pismo z 15.01.2008 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 11; przesłuchanie powoda A. K. k. 75, 77, 119/II-120, 121; przesłuchanie pozwanej R. K. k. 78-80, 81.

XXX. Pozwana R. K. domagała się od powoda A. K. na drodze sądowej orzeczenia alimentów na swoją rzecz. Powództwo w tym przedmiocie prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 7 lipca 2015r. III RC 83/14 zostało oddalone.

XXXI. Dowód: akta sprawy III RC 83/14: pozew k. 2-3, wyrok k. 169.

XXXII. Pozwana R. K. dochodziła od (...) S.A. w W. odszkodowania z tytułu wypadku komunikacyjnego. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 15 października 2010 r. I C 173/10 zasądzono na jej rzecz od (...) S.A. w W. kwotę 60.672,97 zł.

XXXIII. Dowód: akta sprawy I C 173/10: pozew k. 4-9, wyrok k. 173; przesłuchanie pozwanej R. K. k. 78-80, 81.

XXXIV. Pismem z dnia 4 maja 2016r. powód A. K. wezwał pozwaną R. K. do opuszczenia i opróżnienia nieruchomości położonej przy ul. (...) w N.. Powód wezwał pozwaną do opuszczenia nieruchomości w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowego pisma, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W piśmie wskazano, że pozwana zajmuje lokal na zasadzie umowy użyczenia, a z chwilą doręczenia pisma umowa przestaje obowiązywać. Przed wystosowaniem pisma z dnia 4 maja 2016r. powód nie wzywał pozwanej do zapłaty zaległości czynszowych na piśmie, nie wypowiedział również umowy najmu na piśmie.

XXXV. Dowód: wezwanie do opuszczenia lokalu z dnia 4 maja 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania - k. 13; przesłuchanie powoda A. K. k. 75, 77, 119/II-120, 121; przesłuchanie pozwanej R. K. k. 78-80, 81.

XXXVII. Powód A. K. wyrokiem Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 14 marca 2016 r. wydanym w sprawie II K 1283/15 został uznany za winnego tego, że w okresie od stycznia 2009 r. do 25 czerwca 2015 r. w N., woj. (...) poprzez szarpanie, popychanie, wyzwanie słowami powszechnie uznanymi za wulgarne i obraźliwe, wyganianie z miejsca zamieszkania, utrudnianie korzystania z pomieszczeń mieszkalnych oraz korzystania z urządzeń użytku domowego znęcał się psychicznie i fizycznie nad swoją byłą żoną R. K., przy czym czynu tego dopuścił się mając ograniczoną w stopniu znacznym zdolność do rozumienia jego znaczenia oraz pokierowania swoim postępowaniem.

XXXVIII. Dowód: dokumenty w aktach sprawy karnej II K 1283/15; wyrok z dnia 14 marca 2016r. - k. 56.

XXXIX. Pozwana R. K. nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w N. jako osoba bezrobotna, nie figuruje w ewidencji KRUS, nie pobiera żadnych świadczeń z (...) w N.. Obecnie jest na emeryturze, otrzymuje emeryturę w wysokości netto 834,08 zł miesięcznie, z emerytury realizowane są potrącenia komornicze w wysokości 353,43 zł. Pozwana ma problemy ze zdrowiem, w tym z układem krążenia. W wyniku wypadku komunikacyjnego w 2006 r. doznała 42 % uszczerbku na zdrowiu.

XL. Dowód: pismo PUP w N. z dnia 16 listopada 2016r. - k. 45; pismo KRUS w N. z dnia 18 listopada 2016r. - k.43; pismo (...) w N. z dnia 21 listopada 2016r. - k. 47; pismo ZUS w N. z dnia 18 listopada 2016r. - k. 49; decyzja ZUS w N. z dnia 17 marca 2016r. - k. 63; dokumentacja medyczna pozwanej- k. 57-62,64-65; wydruk z rachunku bankowego pozwanej z dnia 30 listopada 2016r. - k. 66, przesłuchanie pozwanej R. K. k. 78-80, 81.

XLII. Pozwana R. K. do chwili wydania wyroku w niniejszej sprawie nie opróżniła dobrowolnie lokalu przy ulicy (...) w N. i nie wydała go powodowi.

XLIII. (fakt bezsporny)

XLVI. **Sąd zważył, co następuje:**

XLVII. Powództwo A. K. nie zasługuje na uwzględnienie i należało je w całości oddalić.

XLVIII. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż stan faktyczny był co do zasady niesporny pomiędzy stronami. Do jego ustalenia posłużył dowód z przesłuchania stron oraz dowody z dokumentów opisane dokładnie pod

poszczególnymi elementami stanu faktycznego. Zeznania powoda i pozwanej wzajemnie się potwierdzały. Stan faktyczny ustalono również na podstawie dowodów z dokumentów w postaci wydruku z aktualnej treści z księgi wieczystej oraz wypowiedzenia umowy z dnia 4 maja 2016r. Do ustalenia stanu faktycznego posłużyły także informacje z PUP N., KRUS N., (...) N., oraz ZUS N., a także dokumenty znajdujące się w aktach spraw sądowych, które toczyły się między stronami.

XLIX. Po rozwodzie orzeczonym wyrokiem z dnia 7 marca 2007r. powód zgodził się, aby pozwana nadal zamieszkiwała w tym lokalu i zawarł z nią w sposób dorozumiany umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony. Ustalił, że z pozwana będzie zobowiązana płacić mu czynsz w wysokości najpierw 200 zł, a później 250 zł miesięcznie plus opłaty za media. Pozwana nie płaciła czynszu w ogóle, z uwagi na fakt, że czuła się pokrzywdzona zachowaniem byłego męża, i nie płaci do chwili obecnej.

L. Zdaniem sądu, w niniejszej sprawie doszło między stronami per facta concludentia do nawiązania stosunku najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w N. z miesięcznym czynszem w wysokości 250 zł plus opłaty za media.

LI. Co więcej, powód w sprawie sądowej przed Sądem Rejonowym w Nysie sygn. akt I Nc 1329/08, gdzie wytoczył pozwanej sprawę o niezapłacone należności związane z czynszem i opłatami za media, podnosił kwestię zawarcia z pozwaną umowy najmu, i na tej podstawie Sąd Rejonowy w Nysie w dniu 24 listopada 2008r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwana od powyższego nakazu nie złożyła sprzeciwu. Wskazywanie w niniejszej sprawie przez powoda, iż strony zawarły umowę użyczenia stoi w sprzeczności ze stanowiskiem powoda, które zajmował on w sprawie I Nc 1329/08. Sam fakt niedokonywania opłat czynszowych przez pozwaną nie powoduje, iż między stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia. Jak wynika z przepisu art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający (komodant) zobowiązuje zezwolić biorącemu w użyczenie (komodatariuszowi) na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy na czas oznaczony lub nieoznaczony. Jest to w istocie bezinteresowne pozbawienie się użytku określonej rzeczy ze strony komodanta dla wygody komodatariusza. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej chęcią przyjścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna, bo świadczeniu użyczającego nie odpowiada jakiegokolwiek świadczenie ze strony biorącego. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego.

LII. Zarówno z przedstawionych w sprawie rachunków wystawionych przez powoda, jak i z przesłuchania stron wynika, iż powód nie miał zamiaru nieodpłatnie użyczyć pozwanej nieruchomości, a zawarł z nią w sposób dorozumiany umowę najmu ze wszelkimi z tego tytułu obowiązkami i uprawnieniami. Również z przesłuchania pozwanej wynika, iż miała ona wiedzę, że zajmuje lokal odpłatnie, tylko nie chciała tego stanu rzeczy zaakceptować. Jak bowiem zeznała na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2017r. były mąż po rozwodzie nie oświadczył jej, że może zajmować lokal nieodpłatnie, otrzymywała również od powoda rachunki do zapłaty za zajmowanie lokalu, nie zgadzała się jednak z tym wymogiem płatności. Z uwagi na fakt, że pozwana zobowiązana była do dokonywania opłat z tytułu najmu, o czym miała pełną świadomość, należy wykluczyć możliwość zawarcia umowy użyczenia. Pozwany do lutego 2017r. wystawiał pozwanej pisemne zestawienia opłat czynszowych, co jednoznacznie wskazuje, na charakter prawny stosunku najmu.

LIII. 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. Przepis ten na podstawie art. 680 k.c. ma zastosowanie do umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zgodnie zaś z art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości na czas dłuższy niż rok powinna zostać zawarta na piśmie. W razie nie zachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieokreślony.

LV. Do rozwiązania umowy najmu uprawniającej pozwaną do korzystania z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w N. mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.).

LVII. Należy stwierdzić, że podstawą prawną rozstrzygnięcia jest w niniejszej sprawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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.

LVIII. Powód wystosowując wyżej opisane pismo z dnia 4 maja 2016 r. uchybił powyższemu przepisowi i nie rozwiązał skutecznie umowy najmu, którą zawarł z pozwaną. Należy zauważyć, że pozwana posiadała w dacie pisma z dnia 4 maja 2016 r. zaległości w opłatach czynszowych za co najmniej trzy pełne okresy płatności, jednak powód nie uprzedził pozwanej na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i nie wyznaczył dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

LIX. Nadto, wypowiedzenie z dnia 4 maja 2016 r. jest nieważne w świetle przepisów art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Jak ustalono w toku niniejszego postępowania przyczyną dokonanego wypowiedzenia z 4 maja 2016 r. była zwłoka z płatnością czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Ta przyczyna nie została jednak wskazana w dokumencie wypowiedzenia.

LX. Tym samym, wobec uchybienia przepisom 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 w ocenie Sądu nie doszło do skutecznego rozwiązania stosunku prawnego łączącego strony. Strony nadal są związane umową najmu lokalu mieszkalnego z czynszem miesięcznym w wysokości 250 zł plus opłaty za media.

LXI. O kosztach zastępstwa procesowego orzeczono na mocy przepisu art. 98 § 1, 3 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pełnomocnik pozwanej wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, dlatego orzeczenie w tym przedmiocie stało się zasadne.

LXII. Mając powyższe na względzie orzeczono o oddaleniu powództwa.