

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 marca 2015r. (data prezentaty) K. G. wnosił o orzeczenie eksmisji pozwanego S. K. z lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...).

Uzasadniając powyższe żądanie powód wskazał, że przedmiotowy budynek znajduje się w stanie technicznym zagrażającym życiu i zdrowiu, a ponadto pozwany od czterech lat nie wnosi opłat czynszowych.

Pismem z dnia 24 sierpnia 2015r. (data prezentaty) (...) W. zgłosiło udział w postępowaniu jako interwenient uboczny po stronie powoda, wnosząc, aby w razie uwzględnienia powództwa Sąd orzekł o braku uprawnienia pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego (k. 66).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa (k. 96).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w W. (k. 4).

W dniu 12 grudnia 2006r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), zgodnie z którą pozwany był zobowiązany do płacenia czynszu w kwocie 121 zł miesięcznie (k. 5 – 6).

Budynek przy ul. (...) znajduje się w złym stanie technicznym – wybudowany został w 1925r. jako budynek letniskowy – sezonowy pensjonat, nie był przeznaczony do użytkowania w zimie, po II wojnie światowej zmienił przeznaczenie na budynek mieszkalny całoroczny (k. 15, 51, okoliczność bezsporna).

Decyzją z dnia 7 listopada 2012r. nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał K. G. usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości występujących w przedmiotowym budynku poprzez: naprawę zniszczonej konstrukcji drewnianej, naprawę drewnianych stropów, naprawę więźby dachowej wraz z pokryciem dachu, wymianę instalacji elektrycznej, zapewnienie podłączenia w pomieszczeniach kuchennych przewodów wentylacyjnych, wykonanie remontu kominów ponad dachem oraz zakazał użytkowania m.in. lokalu nr (...) do czasu usunięcia w/w nieprawidłowości, jak również nakazał wykonanie tynku oraz podłóg w lokalu nr (...) oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawę ścian osłonowych – w terminie 6 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna (k. 8).

Pozwany notorycznie zalega z płatnościami czynszu. Na dzień 14 grudnia 2014r. zaległość z tego tytułu wynosiła 5.800zł (k. 63, okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 14 grudnia 2014r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu, wskazując, że w związku z treścią Decyzji Nr (...) wydanej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego [...] stwierdza się stan zagrożenia dla życia lokatora zajmującego w/w lokal. W takiej sytuacji traci moc Umowa Najmu z dnia 12.XII.2006 [...] Stosunek najmu musi być rozwiązany w trybie natychmiastowym z uwagi na stwierdzone j/w. zagrożenie życia, bez zachowania ustawowych terminów anulowania tytułu prawnego do lokalu. [...] Jednocześnie przypomina się, że stan zadłużenia z tytułu niepłacenia czynszu wynosi [...] 5.800 (pięć tysięcy osiemset) złotych, co będzie podstawą do odrębnego postępowania. Jednocześnie powód poinformował pozwanego, że ewentualne wykonanie remontu kapitalnego tej części domu [...] wskazane jako możliwe do przeprowadzenia w treści przedmiotowej Decyzji nie będzie prowadzone z powodu nieopłacalności takich nakładów remontowych (k. 63).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była zakwestionowana przez stronę pozwaną. Podkreślić należy, że pozwany nie kwestionował ani istnienia zadłużenia (którą to okoliczność Sąd uznał w zw. z tym za przyznaną), ani złego stanu technicznego przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W oparciu o powyższy stan faktyczny należało uznać, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.p.c. 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.

Z powyższego wynika, że żądając nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) przy ul (...) w W. powód powinien wykazać nie tylko, że posiada tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości, ale także, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie; w sytuacji, gdy strony łączyła umowa najmu powód powinien zatem wykazać, że skutecznie tę umowę wypowiedział.

Tymczasem jakkolwiek w ocenie Sądu powód wykazał, że przedmiotowy lokal znajduje się w złym stanie technicznym, obecnie zagrażającym życiu i zdrowiu, zaś zadłużenie pozwanego wielokrotnie przewyższa wysokość stawki miesięcznej czynszu, to jednak wypowiedzenie złożone przez powoda nie mogło zostać uznane za skuteczne w świetle obowiązujących przepisów.

Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu (jak ma to miejsce w przypadku umowy najmu), wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Z powyższego wynika, że dla skuteczności wypowiedzenia konieczne jest zachowanie zawartych w w/w przepisie wymogów zarówno co do formy wypowiedzenia, jego treści, jak również podstawy wypowiedzenia. A contrario, wypowiedzenie niespełniające któregokolwiek z powyższych wymogów nie może być uznane za skuteczne, a tym samym nie prowadzi do rozwiązania stosunku najmu – niezależnie od subiektywnego przekonania właściciela ani nawet istnienia obiektywnych podstaw do zakończenia tego stosunku prawnego jednostronną czynnością prawną przez wynajmującego.

Zgodnie zaś z art. 11 ust. 2 powołanej wyżej ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jest w zwłóce 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, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

W niniejszej sprawie w treści pozwu powód powoływał się na dwie przesłanki: stan techniczny budynku zagrażający życiu i zdrowiu lokatora oraz zaległość w płatności czynszu (k. 1), podczas gdy w treści wypowiedzenia, na które się powoływał i z którego w niniejszej sprawie wywodził skutki prawne, jako podstawę wypowiedzenia wskazano wyłącznie stan techniczny przedmiotowego lokalu, wynikający z treści decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru

Budowlanego z dnia 7 listopada 2012r. (k. 63); w treści wypowiedzenia o istniejącej zaległości czynszowej jedynie wspomniano, wskazując, że będzie ona przedmiotem odrębnego postępowania (k. 63). Powyższe sformułowanie w ocenie Sądu jednoznacznie świadczy o tym, iż wolą powoda było rozwiązanie umowy najmu z powodu złego stanu technicznego budynku, a nie z powodu istnienia zaległości w płatności czynszu.

Tymczasem w ocenie Sądu Rejonowego brak było możliwości uznania przedmiotowego wypowiedzenia za skuteczne w oparciu o przesłankę z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jak już bowiem wyżej wskazano, przepis ten odsyła do art. 10 ust. 4 w/w ustawy, który stanowi, że jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Z powyższego wynika, że konieczność opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu na czas trwania remontu, jednakże nie dłuższy niż rok (art. 10 ust. 4), nie wymaga wypowiedzenia najmu (stosunku prawnego) lokalu dotychczas zajmowanego. Przeciwnie, trwanie najmu jest warunkiem prawa i obowiązku, o którym mowa w tym przepisie. (R. D., Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe, WK, 2015, LEX nr 474746). Jeżeli zatem konieczna naprawa powoduje, że lokator musi się przeprowadzić do lokalu zamiennego, to taki rodzaj remontu nie może trwać dłużej niż rok. Po upływie roku od rozpoczęcia przez lokatora korzystania z lokalu zamiennego jest on bowiem uprawniony do powrotu do lokalu dotychczas zajmowanego, który może realizować w drodze powództwa o zobowiązanie właściciela do udostępnienia lokalu. Niemożność zakończenia naprawy w rocznym terminie, a tym samym niemożność udostępnienia lokatorowi w tym czasie dotychczasowego lokalu, może być przyczyną wypowiedzenia przez właściciela stosunku prawnego uprawniającego lokatora do używania lokalu (art. 11 ust. 2 pkt 4). (K. Z., Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, LexisNexis, 2014, LEX nr 179733).

Tym samym, skoro powód powołuje się na skuteczność wypowiedzenia dokonanego w oparciu o podstawę wskazaną w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, to powinien wykazać, że: po pierwsze – przedmiotowy lokal wymaga koniecznego remontu lub rozbioru oraz po drugie – że taki remont nie będzie mógł zostać ukończony w ciągu roku. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia danej okoliczności spoczywa na tym, kto wywodzi z niej skutki prawne.

Tymczasem, w ocenie Sądu Rejonowego, powyższemu powód nie sprostał.

Ze złożonej przez powoda decyzji administracyjnej wynika ponad wszelką wątpliwość, że przedmiotowy lokal wymaga remontu w szerokim zakresie. Jednakże brak jest podstaw do przyjęcia, aby tym samym budynek bezwzględnie wymagał rozbioru – właściwy organ nadzoru budowlanego wyraźnie nakazał bowiem powodowi przeprowadzenie określonego remontu, nie nakazując mu dokonania rozbioru (w tym również w formie alternatywy wobec konieczności prowadzenia nakazanego remontu). Treść przedmiotowej decyzji w żaden sposób nie uzasadnia również przyjęcia – za powodem – iż zakres koniecznych do przeprowadzenia prac, wynikający z w/w decyzji, automatycznie oznacza, iż czas trwania remontu przekroczyłby rok. W pierwszej kolejności wskazać należy, że powyższe nie wynika z treści przedmiotowej decyzji – wręcz przeciwnie: wskazano w niej, że wykonanie tynku, podłóg oraz wymiana stolarki okiennej i naprawa ścian osłonowych powinna nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia, kiedy decyzja stanie się ostateczna (k. 8), wskazuje, iż czas potrzebny na wykonanie w/w prac powinien wynieść maksymalnie pół roku. Należy mieć przy tym na uwadze, że okres 12 miesięcy zazwyczaj jest wystarczający do postawienia nowego budynku. Tym samym dyspozycją art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów objęte są sytuacje naprawę wyjątkowe.

Podkreślić przy tym należy, że w art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów chodzi o czas trwania remontu podyktowany zakresem prac, przy założeniu, że do ich realizacji przystąpiono niezwłocznie; brak jest podstaw do uwzględniania tutaj innych niż charakter i zakres samego remontu czynników mogących wydłużać czas jego trwania, jak brak woli przeprowadzenia remontu ze strony właściciela, czy brak funduszy na remont i wiążąca się

z tym konieczność pozyskania środków pieniężnych w określonej wysokości. Odmienne stanowisko prowadziłoby bowiem do sytuacji, w której najprostsza, czy najdrobniejsza naprawa mogłaby generować remont trwający ponad rok (w związku z opóźnianiem się przez właściciela z rozpoczęciem lub kontynuowaniem prac), co w konsekwencji uzasadniałoby dokonanie lokatorowi wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, w sposób ewidentnie sprzeczny z ochronną funkcją tego przepisu oraz całej ustawy o ochronie praw lokatorów.

Podkreślić należy, że również z pozostałych dowodów złożonych przez powoda nie wynika, aby remont przedmiotowego budynku musiał trwać ponad rok. W szczególności powyższe nie wynika ze złożonej przez powoda prywatnej opinii z dnia 12 sierpnia 2015r., w której nie określono czasu potrzebnego na realizację koniecznego remontu. W opinii tej stwierdzono jedynie, że konieczne jest wykwaterowanie zajmujących lokale (...) lokatorów, jednakże powyższe w żaden sposób nie pozwala na wyprowadzanie z tego wniosków o długości trwania określonych prac, oczywistym jest bowiem, że każdy istotny remont (obejmujący wykonanie podłóg, naprawę ścian, itp.) uniemożliwia zamieszkiwanie w lokalu, nawet jeśli taki remont miałby zostać przeprowadzony w krótkim – np. kilkutygodniowym lub kilkumiesięcznym czasie. Nadto wskazać należy, że z wielokrotnie już powoływanego art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów również wynika konieczność opuszczenia lokalu przez lokatora, mimo, iż w przepisie tym chodzi wyłącznie o sytuację przejściową, trwającą nie dłużej niż rok.

W tym kontekście niejako na marginesie wskazać jedynie należy, że złożone przez powoda dokumenty – opinie prywatne (z k. 12 – 17 i k. 49 – 52) nie stanowią opinii biegłego (zostały bowiem sporządzona na zlecenie strony, a nie sądu), a jedynie dokument prywatny, zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowi zatem wyłącznie dowód tego, iż osoba, która ten dokument sporządziła, złożyła oświadczenie takiej treści jak w w/w dokumencie. Powód nie złożył zaś wniosku o dopuszczenie w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego na okoliczność czasu potrzebnego na przeprowadzenie remontu zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 7 listopada 2012r.

Nadto podkreślenia wymaga, że treść złożonej przez powoda korespondencji z pozwanym wskazuje, iż rzeczywistą przyczyną zaniechania przeprowadzenia remontu jest jego ekonomiczna nieopłacalność – tę kwestię powód wprost wskazał w treści uzasadnienia wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu z dnia 14 grudnia 2014r., wskazując, że przebudowa wiązań [...] oraz naprawa stropu – wskazane jako możliwe do przeprowadzenia w treści przedmiotowej Decyzji, nie będzie prowadzone z powodu nieopłacalności takich nakładów remontowych (k. 63). Również w uzasadnieniu pozwu K. G. podał, że nie jest w stanie wykonać napraw o tak szerokim zakresie z powodów finansowych (k. 2). Powyższe znajduje odzwierciedlenie w pierwszej ze złożonych przez powoda do akt sprawy opinii prywatnych, w której autor, analizując możliwość przeprowadzenia remontu przedmiotowego budynku, kierował się wyłącznie kryterium jego opłacalności konkludując, iż wysokość uzyskiwanego przez właściciela czynszu nie pokrywa kosztów remontów (k. 17), co jednak nie stanowi podstawy do skutecznego dokonania wypowiedzenia zgodnie z powołanymi przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, gdzie jedynym kryterium jest czas trwania remontu, a nie jego ekonomiczna opłacalność dla właściciela nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż powód nie wykazał, aby przeprowadzenie koniecznych prac remontowych nie było możliwe w terminie 1 roku, w związku z czym brak było podstaw do uznania wypowiedzenia opartego o przesłankę z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów za dokonane skutecznie.

Sąd Rejonowy nie miał przy tym wątpliwości, iż zarazem brak było podstaw do przyjęcia, iż umowa najmu została w niniejszej sprawie skutecznie wypowiedziana z powodu zaległości czynszowej pozwanego (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że (jak już wspomniano wyżej) analiza treści wypowiedzenia z dnia 14 grudnia 2014r. wskazuje, że jako przyczynę rozwiązania stosunku najmu wskazano stan zagrożenia dla życia lokatora wynikający ze stanu technicznego lokalu. Kwestia zaległości w płaceniu czynszu była jedynie wzmiankowana w ostatnim akapicie pisma (zawierającego obszernie uzasadnienie dotyczące kwestii związanych z remontem przedmiotowego lokalu) – ze wskazaniem, że stan zadłużenia lokalu będzie podstawą do odrębnego postępowania.

Gdyby jednak nawet przyjąć, że powyższe sformułowanie można by potraktować jako wskazanie w treści wypowiedzenia drugiej samodzielnej podstaw wypowiedzenia, to i tak nie mogłoby ono zostać uznane za skuteczne. Art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów nakłada bowiem na wynajmującego obowiązek uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Dopiero po upływie tego terminu wynajmujący jest uprawniony do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu.

Tymczasem w niniejszej sprawie powód nie złożył żadnego pisma, które spełniałoby wymogi owego uprzedzenia na piśmie. Wszystkie złożone przez niego pisma dotyczące kwestii zaległości czynszowej pozwanego są datowane na czas już po wypowiedzeniu (pismo z dnia 28 lutego 2015r. i pismo z dnia 13 marca 2015r.).

Sądowi Rejonowemu znany jest pogląd prawny wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1997r., III CZP 39/97 (LexisNexis nr (...), OSNC 1997, nr 12), zgodnie z którym wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego następuje także przez doręczenie najemcy odpisu pozwu o opróżnienie tego lokalu, powołującego się na okoliczności wymienione w komentowanej ustawie. W ocenie Sądu Rejonowego powyższa sytuacja nie ma jednak miejsca w niniejszej sprawie. W uzasadnieniu w/w uchwały Sąd Najwyższy stwierdził bowiem, że ogólne dyrektywy wykładni oświadczeń woli formułuje art. 65 k.c. Wychodząc z założenia, że ludzie postępują rozsądnie, nakazuje on przy ustalaniu, czy i jakiej treści oświadczenie woli zostało złożone, uwzględniać, między innymi, cel, do którego zmierza autor interpretowanej wypowiedzi. Stosownie do tej dyrektywy, judykatura i piśmiennictwo przypisują sens określonych oświadczeń woli (lub oświadczeń do nich zbliżonych) pismom procesowym, mimo że takie ich znaczenie nie wynika z reguł językowych, jeżeli da się ono wywieść z ich celu. Jest tak mianowicie wtedy, gdy przesłanką osiągnięcia celu, do którego zmierza pismo, jest złożenie oznaczonego oświadczenia, które dotychczas nie zostało dokonane. Zakładając racjonalne postępowanie autora pisma, przyjmuje się, że w tej sytuacji złożył on także oświadczenie niezbędne do osiągnięcia celu pisma. Tymczasem w niniejszej sprawie wypowiedzenie stosunku najmu zostało przez powoda dokonane – pismem z dnia 14 grudnia 2014r. Tym samym brak jest podstaw do przypisania w niniejszej sprawie doręczeniu odpisu pozwu skutku w postaci ponownego dokonania wypowiedzenia – byłoby to sprzeczne z regułami wykładni oświadczeń woli zawartymi w art. 65 k.c., stałoby bowiem w sprzeczności z wolą powoda, w szczególności potwierdzoną jego oświadczeniem na rozprawie w dniu 9 maja 2016r., iż wypowiedzenie pozwanemu złożył pismem z dnia 14 grudnia 2014r., natomiast żadnych innych wypowiedzeń nie składał (k. 96). Również w kierowanym do pozwanego piśmie z dnia 13 marca 2015r. powód powoływał się na wymówienie najmu (pismo moje do Pana z datą 14.XII.2014) (k. 46).

Nawet gdyby jednak uznać pozew o nakazanie eksmisji wniesiony przez powoda w niniejszej sprawie za wypowiedzenie łączącej strony umowy najmu, to i tak również to wypowiedzenie – podobnie jak wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 14 grudnia 2014r. – nie mogłoby zostać uznane za skuteczne wobec braku wyczerpania trybu z powołanego wyżej art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Również wówczas brak byłoby bowiem stosownego uprzedzenia pozwanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia w rozumieniu w/w przepisu. Oba pisma – z 28 lutego 2015r. i 13 marca 2015r. zostały sporządzone tuż przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie (co miało miejsce 20 marca 2015r.). Pismo datowane na 13 marca 2015r. (a wysłane pozwanemu w dniu 20 marca 2015r., a zatem równocześnie z wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie) nie zawiera w ogóle wezwania do zapłaty zaległości ani wyznaczenia miesięcznego terminu pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Natomiast pismo datowane na 28 lutego 2015r. (wysłane pozwanemu 5 marca 2015r., a zatem zaledwie 15 dni przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie) nie zawiera uprzedzenia o możliwości wypowiedzenia umowy najmu; w jego treści mowa jest już o wykonaniu eksmisji (wykonana będzie eksmisja z lokalu) i orzeczeniu eksmisji (obydwie przesłanki [...] są podstawą do orzeczenia o eksmisji z lokalu). Nadto brak jest precyzyjnego wyznaczenia pozwanemu terminu do zapłaty zaległości – w treści pisma raz jest mowa o terminie 4 miesięcy, a w innym fragmencie – o obowiązku zapłaty do dnia 30 czerwca 2015r.

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych wyżej przepisów, uznając, iż wypowiedzenie pozwanemu stosunku najmu nie spełniało wymagań określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 oraz pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów,

w związku z czym stosunek najmu łączący strony nie został skutecznie przez powoda wypowiedziany, Sąd oddalił powództwo o nakazanie pozwanemu opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi.