

Sygn. akt VIII C 1716/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – (...) w Ł.

przeciwko pozwanym J. M. i A. M.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 1716/17

UZASADNIENIE

W dniu 28 sierpnia 2017 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym J. M., A. M., C. M. i S. M. powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód podniósł, że najemcą przedmiotowego lokalu był K. L.. Umowa najmu, z uwagi na zaległości w opłatach czynszowych, po wezwaniu do uregulowania należności, została wypowiedziana ze skutkiem na 31 sierpnia 2010 roku. Obecnie lokal bez tytułu prawnego zajmują pozwani J. M., A. M., C. M. i S. M.. **(pozew k. 3-5)**

W piśmie procesowym z dnia 22 lutego 2018 roku pełnomocnik powoda cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia wobec pozwanych C. M. i S. M.. **(pismo procesowe k. 24)**

Na rozprawie w dniu 23 lutego 2018 roku pełnomocnik powoda nie stawił się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, oświadczając, że chcieliby pozostać w przedmiotowym lokalu. Podnieśli, że takie osoby jak C. M. i S. M. w ogóle nie istnieją. Rodzice pozwanej to C. i S. P., ale oni nie mieszkają w tym lokalu. Pozwani wyjaśnili, że K. L. jest kolegą J. M. i to on pozwolił pozwanym w tym mieszkaniu mieszkać. K. L. nie mieszka w lokalu i pozwani nie mają z nim kontaktu od 2009 roku. Pozwani przyznali także, że K. L. nie płacił za lokal, natomiast pozwani od 2016 roku co miesiąc płacą za ten lokal zarówno czynsz, jak i zaległość, płacą po 400 zł miesięcznie, gdyż tak się umówili z Administracją windyacją. **(protokół rozprawy k. 42)**

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2018 roku Sąd umorzył postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanych C. M. i S. M.. **(postanowienie k. 43)**

Na rozprawie w dniu 9 maja 2018 roku pełnomocnik powoda nie stawił się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. Pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie. **(protokół rozprawy k. 73-75)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 lutego 2005 roku K. L. zawarł z poprzednikiem prawnym powoda, na czas nieokreślony, umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z treścią umowy, wynajmujący zobowiązał się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, a K. L. zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 49,61 zł miesięcznie.

W 2008 roku w przedmiotowym lokalu, za zgodą pozwanego K. L., zamieszkali pozwani J. M. i A. M.. Od czasu ich zamieszkania w tym lokalu K. L. tam nie zamieszkiwał, a pozwani widzieli się z K. L. dwa razy, ostatni raz w 2010 roku. Do chwili obecnej pozwani nie mają z K. L. żadnego kontaktu, wiedzą jedynie, że miał wyjechać za granicę do pracy. **(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 8-9, dowód z przesłuchania pozwanej A. M. k. 73-74, zapis 00:03:08-00:15:28 i 00:18:02 – 00:19:04, dowód z przesłuchania pozwanego J. M. k. 74, zapis 00:16:22-00:18:02, okoliczności bezsporne)**

W dniu 22 stycznia 2009 roku wynajmujący skierował do K. L. pismo z wezwaniem do zapłaty kwoty 1.679,20 zł (w tym należności czynszowej w kwocie 1.391,37 zł), przewyższającej trzymiesięczny czynsz, w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, zaś w dniu 30 czerwca 2010 roku wynajmujący skierował do K. L. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 roku. Oba te pisma nie zostały K. L. doręczone, jako skierowane na adres przy ul. (...) w Ł., pod którym to adresem K. L. nie zamieszkiwał od 2008 roku. **(kserokopia wezwania do zapłaty wraz z dowodem awizowania korespondencji k. 12-13, kserokopia oświadczenia o wypowiedzeniu wraz z dowodem awizowania korespondencji k. 10-11, dowód z przesłuchania pozwanej A. M. k. 73-74, zapis 00:03:08-00:15:28 i 00:18:02 – 00:19:04, dowód z przesłuchania pozwanego J. M. k. 74, zapis 00:16:22-00:18:02)**

Początkowo pozwani J. M. i A. M. nie płacili za korzystanie z przedmiotowego lokalu, zaś mimo skierowania do K. L. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na 31 sierpnia 2010 roku, także po tej dacie powód naliczał za korzystanie z lokalu czynsz najmu, co potwierdzają zapisy w kartotece konta lokalu za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2013 roku (k. 53-58), gdzie w wielu pozycjach po sierpniu 2010 roku wskazywano przypis z tytułu „czynszu”.

Pozwani zaczęli płacić za korzystanie z lokalu od września 2013 roku. Dokonali następujących wpłat, wskazując za każdym razem, że wpłacającym jest J. M. (przy czym mimo wskazania za każdym razem tytułu wpłaty, część z wpłat nie była księgowana zgodnie z dyspozycją wpłacającego, i tak np. z dokumentu na karcie 40 akt sprawy wynika w okresie od maja 2014 do końca grudnia 2015 roku powód nie wykazał jakichkolwiek wpłat pozwanych, podczas, gdy złożone przez pozwanych dowody z dokumentów w postaci potwierdzeń przelewów jednoznacznie wskazują na to, że wpłaty w tym okresie były dokonywane, co dokładnie ustalono poniżej), i tak:

- w dniu 30 września 2013 roku pozwani wpłacili 130 zł „za miesiąc 09/2013”,
- w dniu 24 października 2013 roku wpłacili 130 zł „za miesiąc 10/2013”,
- w dniu 22 listopada 2013 roku wpłacili 130 zł „za miesiąc 11/2013”,
- w dniu 12 grudnia 2013 roku wpłacili 130 zł „za miesiąc 12/2013”,
- w dniu 24 stycznia 2014 roku wpłacili 130 zł „za miesiąc 1/2014”,
- w dniu 3 kwietnia 2014 roku wpłacili 130 zł „za miesiąc 2/2014”,
- w dniu 2 maja 2014 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz kwiecień 2014”,

- w dniu 2 czerwca 2014 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz maj 2014”,
- w dniu 24 lipca 2014 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz czerwiec 2014”,
- w dniu 14 sierpnia 2014 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz lipiec 2014”,
- w dniu 24 września 2014 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz sierpień 2014”,
- w dniu 24 listopada 2014 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz wrzesień 2014”,
- w dniu 22 stycznia 2015 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz styczeń 2015”,
- w dniu 4 marca 2015 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz luty 2015”,
- w dniu 4 maja 2015 roku wpłacili 130 zł tytułem „opłata za czynsz kwiecień 2015” oraz 130 zł tytułem „opłata za czynsz maj 2015”,
- w dniu 24 czerwca 2015 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz czerwiec 2015”,
- w dniu 30 lipca 2015 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz lipiec 2015”,
- w dniu 31 sierpnia 2015 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz sierpień 2015”,
- w dniu 29 września 2015 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz wrzesień 2015”,
- w dniu 23 października 2015 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz październik 2015”,
- w dniu 25 listopada 2015 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz listopad 2015”,
- w dniu 24 grudnia 2015 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz grudzień 2015”,
- w dniu 25 stycznia 2016 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz styczeń 2016”,
- w dniu 24 lutego 2016 roku wpłacili 150 zł tytułem „opłata za czynsz luty 2016”,
- w dniu 24 marca 2016 roku wpłacili 400 zł tytułem „opłata za czynsz marzec 2016”,
- w dniu 13 kwietnia 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz kwiecień 2016”,
- w dniu 26 kwietnia 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz kwiecień 2016”,
- w dniu 24 maja 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz maj 2016”,
- w dniu 30 maja 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz maj 2016”,
- w dniu 14 czerwca 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz czerwiec 2016”,
- w dniu 27 czerwca 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz czerwiec 2016”,
- w dniu 11 lipca 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności lipiec 2016” oraz w dniu 21 lipca 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz lipiec 2016”,
- w dniu 10 sierpnia 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności sierpień 2016” oraz w dniu 25 sierpnia 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz sierpień 2016”,

- w dniu 12 września 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności wrzesień 2016” oraz w dniu 27 września 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz wrzesień 2016”,
- w dniu 10 października 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności październik 2016” oraz w dniu 24 października 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz październik 2016”,
- w dniu 8 listopada 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności listopad 2016” oraz w dniu 23 listopada 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz listopad 2016”,
- w dniu 10 grudnia 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności grudzień 2016” oraz w dniu 22 grudnia 2016 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz grudzień 2016”,
- w dniu 10 stycznia 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności styczeń 2017” oraz w dniu 24 stycznia 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „opłata za czynsz styczeń 2017”,
- w dniu 24 lutego 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności luty 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz luty 2017”,
- w dniu 23 marca 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności marzec 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz marzec 2017”,
- w dniu 24 kwietnia 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności kwiecień 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz kwiecień 2017”,
- w dniu 24 maja 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności maj 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz maj 2017”,
- w dniu 22 czerwca 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności czerwiec 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz czerwiec 2017”,
- w dniu 24 lipca 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności lipiec 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz lipiec 2017”,
- w dniu 24 sierpnia 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności sierpień 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz sierpień 2017”,
- w dniu 22 września 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności wrzesień 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz wrzesień 2017”,
- w dniu 25 października 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności październik 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz październik 2017”,
- w dniu 24 listopada 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności listopad 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz listopad 2017”,
- w dniu 22 grudnia 2017 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności grudzień 2017” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz grudzień 2017”,
- w dniu 25 stycznia 2018 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności styczeń 2018” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz styczeń 2018”,
- w dniu 26 lutego 2018 roku wpłacili 200 zł tytułem „spłata należności luty 2018” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz luty 2018”,

- w dniu 23 marca 2018 roku wpłacili 200 zł tytułem „splata należności marzec 2018” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz marzec 2018”,

- w dniu 24 kwietnia 2018 roku wpłacili 200 zł tytułem „splata należności kwiecień 2018” oraz 200 zł tytułem „opłata za czynsz kwiecień 2018”.

Co najmniej zatem od 2 lat pozwani regularnie co miesiąc uiszczali powodowi opłatę za korzystanie z przedmiotowego lokalu, przy czym wpłaty swe dokładnie opisywali w tytułach przelewów jako wpłata „czynszu” za dany miesiąc, a pozwany wpłaty te przyjmował. Pozwani wyjaśnili, że zaczęli płacić jak przyszła administratorka i powiedziała, że trzeba płacić, a także, że mieszkanie jest zadłużone. To „administratorka zarządziła”, żeby od marca 2016 roku płacili 200 zł za czynsz i 200 zł splaty należności. Ponadto J. M. „był na (...) 17 w windyacji i tam zawarł umowę” - w dniu 7 lipca 2016 roku pomiędzy powodem, zwanym dalej Wierzycielem/Wynajmującym a pozwanym J. M., zwanym dalej Dłużnikiem została zawarta umowa dotycząca rozłożenia na raty należności za korzystanie z lokalu, na mocy której zadłużenie w wysokości 5.906,89 zł zostało rozłożone na 30 miesięcznych rat po 196,90 zł każda płatnych od lipca 2016 roku do grudnia 2018 roku, do 10-go dnia każdego miesiąca.

Pozwani wpłacali co miesiąc należność za korzystanie z lokalu za okres od września 2013 roku do lutego 2014 roku, a następnie za okres od kwietnia 2014 roku do września 2014 roku, dalej za okres od stycznia 2015 roku do lutego 2015 roku, aż wreszcie od kwietnia 2015 roku wpłaty te były regularne w każdym miesiącu, przy czym od lipca 2016 roku poza bieżącymi wpłatami należności za korzystanie z lokalu pozwani zaczęli także co miesiąc spłacać razem z „czynszem” zaległości w opłatach, dokonując w każdym miesiącu wpłat po 200 zł „za czynsz” i po 200 zł jako „splata należności”. **(dowody comiesięcznych wpłat czynszu i comiesięcznej splaty zadłużenia k. 41 i k. 72, dowód z przesłuchania pozwanej A. M. k. 73-74, zapis 00:03:08-00:15:28 i 00:18:02 – 00:19:04, dowód z przesłuchania pozwanego J. M. k. 74, zapis 00:16:22-00:18:02, wydruk wpłat dla konta osoby K. L. lub M. J., K. L. k. 37-39 i k. 40, kserokopia stanu finansowego konta k. 49-64, okoliczności bezsporne)**

Pozwani nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego, zaś pozwany J. M. pobiera rentę inwalidzką w wysokości 772 zł. **(dowód z przesłuchania pozwanej A. M. k. 73-74, zapis 00:03:08-00:15:28 i 00:18:02 – 00:19:04, dowód z przesłuchania pozwanego J. M. k. 74, zapis 00:16:22-00:18:02, okoliczności bezsporne)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie były kwestionowane przez strony, a ponadto w oparciu o dowód z przesłuchania stron, ograniczony faktycznie do przesłuchania pozwanych, z uwagi na niestawiennictwo osoby upoważnionej do reprezentowania powoda, na okoliczność podstaw zajmowania lokalu przez pozwanych i ich sytuacji życiowej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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 myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

Pozwani władają rzeczą cudzą, będącą własnością powoda, dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w tej sprawie wobec pozwanych.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Okolicznością niesporną w tej sprawie, był fakt, że pozwani zamieszkują w przedmiotowym lokalu od wielu lat, bowiem od 2008 roku. Wprawdzie początkowo pozwani J. M. i A. M. nie płacili za korzystanie z przedmiotowego lokalu, a mimo skierowania do K. L. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na 31 sierpnia 2010 roku, także po tej dacie powód naliczał za korzystanie z lokalu czynsz najmu, co potwierdzają zapisy w kartotece konta lokalu za okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2013 roku (k. 53-58), gdzie w wielu pozycjach po sierpniu 2010 roku wskazywano przypis z tytułu „czynszu”. Jak ustalono po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie, pozwani zaczęli jednak płacić za korzystanie z lokalu od września 2013 roku, dokonywali przy tym wpłat, wskazując za każdym razem, że wpłacającym jest J. M. i ze wskazaniem tytułu wpłaty „czynsz” bądź, że jest to należność za konkretny miesiąc. Pozwani wpłacali co miesiąc należność za korzystanie z lokalu za okres od września 2013 roku do lutego 2014 roku, a następnie za okres od kwietnia 2014 roku do września 2014 roku, dalej za okres od stycznia 2015 roku do lutego 2015 roku, aż wreszcie od kwietnia 2015 roku wpłaty te były regularne w każdym miesiącu, przy czym od lipca 2016 roku poza bieżącymi wpłatami należności za korzystanie z lokalu pozwani zaczęli także co miesiąc spłacać razem z „czynszem” zaległości w opłatach, dokonując w każdym miesiącu wpłat po 200 zł „za czynsz” i po 200 zł jako „spłata należności”.

Wbrew stanowisku powoda, mając te okoliczności na względzie, biorąc pod uwagę fakt, że w powyższym okresie czasu pozwani dysponowali lokalem należącym do powoda, w takim zakresie jak najemca, a towarzyszyło temu od kwietnia 2015 roku regularne uiszczanie należności za korzystanie z lokalu, których wysokość odpowiadała miesięcznemu przypisowi, należało uznać, że między stronami doszło do zawarcia dorozumianej umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pozwani zresztą przez wiele lat wyłącznie korzystali ze spornego lokalu i od kwietnia 2015 roku regularnie spełniali na rzecz powoda takie obowiązki, jak najemca. Oczywiście przy tym pozostaje fakt, że niezawarcie umowy najmu powyższego lokalu w formie pisemnej, zgodnie z treścią art. 660 k.c. nie niweczy ważności umowy, skutkuje jedynie tym, że poczytuje się tą umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

Z uwagi zatem na fakt, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w zakresie regulacji stosunków pomiędzy stronami, w tym, co do zasad wypowiedzenia najmu, pozwani korzystali z ochrony przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu, którym to pozwani niewątpliwie stali się w sposób opisany powyżej. Wynajmowany przez nich lokal, jest lokalem służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 cytowanej ustawy.

Powód winien zatem zastosować wobec pozwanych tryb wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas nieoznaczony, opisany w przepisie art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis ten przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu, a ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, gdyż lokator był uprawniony do odpłatnego używania lokalu. Zgodnie z powyższą regulacją, wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny 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.

Wskazane przepisy z uwagi na charakter regulacji mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwanymi wskutek zaległości czynszowych (które to zaległości zresztą zapewne zostaną spłacone, zgodnie z porozumieniem stron, do grudnia 2018 roku) nie zostały spełnione przez wynajmującego. Umowa najmu nie uległa rozwiązaniu, skoro wobec

najemców będących małżonkami nie zostały spełnione wszystkie warunki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Do pozwanych nie został skierowany ani tzw. monit ostateczny, ani pisemne wypowiedzenie umowy najmu.

Tym samym skoro pozwany przysługuje nadal tytuł prawny do spornego lokalu, mogą oni skutecznie przeciwstawić roszczeniu powoda o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego swoje uprawnienie do władania tymże lokalem na podstawie umowy najmu, zawartej w sposób dorozumiany, na czas nieokreślony.

Na marginesie dodać tylko wypada, że skoro od 2008 roku, kiedy w spornym lokalu, za zgodą najemcy (który oczywiście nie miał prawa lokalu podnajmować), zamieszkali pozwani J. M. i A. M., a K. L. tam nie zamieszkiwał, należało uznać, że wezwanie do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ani oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 roku, nie zostały K. L. doręczone prawidłowo, jako skierowane na adres przy ul. (...) w Ł., pod którym to adresem K. L. nie zamieszkiwał od 2008 roku. Można jednak przyjąć, że K. L. sam w sposób dorozumiany zrezygnował z najmu przedmiotowego lokalu, czego najlepszym dowodem jest okoliczność, że pozwani nie mieli z nim kontaktu od 2010 roku.

Z tych względów, Sąd oddalił powództwo w całości, orzekając jak w sentencji wyroku.