

Sygn. akt I C 374/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 20 marca 2013r

Sąd Rejonowy w Oleśnicy w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący **S.S.R Aleksandra Sobieska**

Protokolant Agnieszka Mazur

po rozpoznaniu w dniu 06 marca 2013r w Oleśnicy sprawy

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w O.**

przeciwko **M. W. (1)**

o eksmisję

I. uchyła w całości wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Oleśnicy z dnia 21.12.2011r sygn. akt IC (...);

II. powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 2.517,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z/.

- kal 21 dni

20.03.2013r

Sygn. akt I C 374/11

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanej – M. W. (1) wnosząc o nakazanie pozwanej opuszczenia i opróżnienia lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że od 1991r. po przeprowadzonym procesie prywatyzacji wynajmuje lokal użytkowy położony w O. przy ul. (...) na działalność handlową – księgarnię. Od 1995r. pozwana zaczęła zalegać z zapłatami czynszu. Dnia 08.08.2011r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 8.588,41 zł z tytułu zaległości czynszowych. Pomimo złożonego zobowiązania pozwana nie wywiązała się z płatności czynszu. Na dzień 22.04.03 zaległa płatność czynszu wynosiła 11.262,39 zł. Pismem z dnia 10.06.03r. pozwana została wezwana do przekazania lokalu w terminie do 16.06.2003r. Pozwana pismem z dnia 12.06.2003r. zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na spłatę zadłużenia w ratach. Pismem z dnia 06.08.2003r. pozwana poinformowała o uregulowaniu zaległości czynszowych i zwróciła się z prośbą o przywrócenie warunków najmu zajmowanego lokalu na dotychczasowych warunkach. W 2005r. pozwana zaległa z zapłatą czynszu na kwotę 6.278,40 zł. Pozwana po uregulowaniu zaległości czynszowych pismem z dnia 14.03.2007r. zwróciła się do strony powodowej o ponowne zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu. Po dokonaniu zapłaty zaległości czynszowej strona powodowa poinformowała pozwaną o wyrażeniu zgody na zawarcie kolejnej umowy. Pomimo składanych zapewnień pozwana na dzień 01.06.2009r.

zalegała z zapłatą czynszu na kwotę 8.147,49 zł. Pozwana nie uregulowała płatności czynszowych dlatego strona powodowa pismem z dnia 21.08.2009r. wezwała pozwaną do przekazania lokalu do dnia 04.09.2009r. Dnia 21.05.2010r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 10.061,98 zł, a kolejnym pismem z dnia 20.04.2011r. kwoty 14.885,68 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Pozwana pomimo otrzymania wezwań do dobrowolnego opróżnienia lokalu w określonym terminie nie uczyniła tego, a zatem pozew jest w pełni uzasadniony.

W dniu 21 grudnia 2011r. Sąd Rejonowy w Oleśnicy wydał wyrok zaoczny, zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 5 stycznia 2011r. pozwana M. W. (1) wniosła sprzeciw od przedmiotowego wyroku wnosząc o uchYLENIE w/w wyroku w całości, oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że bezspornym pomiędzy stronami jest, że pozwana od dnia 11.09.2005r. do 24.02.2008r. bezumownie korzystała z lokalu położonego w O. przy ul. (...), a w związku z uregulowaniem całości zadłużenia w dniu 25.02.2008r, strony ponownie zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu. Wobec powyższego bezspornym jest, że w dniu zawarcia umowy pozwana nie posiadała względem strony powodowej zaległości z tytułu czynszu najmu lub bezumownego korzystania z opisanego lokalu. Za okres bezumownego korzystania z lokalu strona powodowa obciążyła pozwaną tytułem odszkodowania łączną kwotą brutto 67.255,14 zł (55.127,16 zł netto + 12.127,98 zł). Przedmiotowa należność została przez pozwaną w całości zapłacona. Pozwana podkreśliła, że bezumowne korzystanie z lokalu nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Tym samym na dzień zawarcia umowy najmu tj. 25.02.2008r. po stronie pozwanej istniała względem strony powodowej nadpłata w łącznej wysokości 12.127,98 zł. W okresie od 28.02.2008r. do dnia 31.07.2009r. łączna wysokość czynszu najmu lokalu oraz opłat eksploatacyjnych wynosiła 43.305,05 zł. Na poczet opisanej należności pozwana dokonała w w/ w okresie wpłat w łącznej wysokości 38.820 zł. Wobec powyższego na dzień 31.07.2009r. po uwzględnieniu wpłat oraz nadpłaty z tytułu nienależnie pobranego podatku VAT, saldo zobowiązań względem strony powodowej wynosiło 7.642,93 zł (nadpłata). Pozwana wskazała, że nawet gdyby w przedmiotowym rozliczeniu nie uwzględnić należności z tytułu nienależnie zapłaconego podatku VAT zadłużenie pozwanej na dzień 31.07.2009r. wynosiłoby 4.885,05 zł tj. mniej niż czynsz za dwa pełne okresy płatności. W konsekwencji rozwiązanie umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia również było niezasadne. Wobec powyższego twierdzenia jakoby pozwana nie posiadała tytułu prawnego do zajmowania lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) nie mogą się ostać.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. W. (1) prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Księgarnia (...) od dnia 16 kwietnia 1991r. w zakresie m.in. sprzedaży książek.

(dowód: zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej – k. 62)

W związku z prowadzoną działalnością wynajęła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. lokal użytkowy położony w O. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 8 sierpnia 2001r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. poinformował M. W. (1), że w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu za lokal użytkowy na łączną kwotę 8.588,41 zł wyznacza dodatkowy miesięczny termin do zapłaty, który upływa w dniu 8 września 2001r.

Następnie pismem z dnia 22 sierpnia 2002r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. po raz kolejny wyznaczył M. W. (1) dodatkowy miesięczny termin do zapłaty całej sumy na dzień 22 września 2002r., informując że o ile zaległość nie zostanie zapłacona umowa najmu zostanie rozwiązana bez wypowiedzenia z dniem 22.09.2002r. i do tego dnia należy przekazać lokal.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2003r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. poinformował M. W. (1), że wobec zalegania z zapłatą czynszu za lokal użytkowy za okres 5 miesięcy na łączną kwotę 11.262,93 zł wyznacza dodatkowy miesięczny

termin do zapłaty, który upływa w dniu 22 maja 2003r. oraz że o ile zaległość nie zostanie zapłacona umowa najmu zostanie rozwiązana bez wypowiedzenia z dniem 22 maja 2003r. i do tego dnia należy przekazać lokal.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. pismem z dnia 10 czerwca 2003r. wezwał M. W. (1) w związku niezapłaceniem czynszu za okres 3 miesięcy i rozwiązaniem z dniem 22 maja 2003r. umowy najmu lokalu z dnia 15 kwietnia 1991r. do przekazania lokalu do dnia 16 czerwca 2003r.

M. W. (1) pismem z dnia 12 czerwca 2003r. wniosła o rozłożenie spłaty zadłużenia na sześć rat oraz ponowne zawarcie umowy najmu.

Pismem z dnia 3 lipca 2003r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. poinformował M. W. (1), że nie wyraża zgody na rozłożenie na raty spłaty zaległości czynszowej za zajmowany lokal użytkowy (księgarnię) położony w O. przy ul. (...), wzywając do uregulowania całej zaległości w terminie do dnia 15 lipca 2003r. oraz informując że wówczas Zarząd rozważy możliwość ponownego zawarcia umowy najmu.

Pismem z dnia 6 sierpnia 2003r. M. W. (1) w związku z uregulowaniem zaległości czynszowych zwróciła się z prośbą do strony powodowej o przywrócenie umowy najmu na dotychczasowych warunkach.

W dniu 19 sierpnia 2003r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zawarli umowę najmu lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) na czas nieoznaczony.

(dowody: korespondencja między stronami – k. 10-16;

umowa najmu lokalu użytkowego – k. 17-21)

Pismem z dnia 11 sierpnia 2005r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. poinformował M. W. (1), że wobec zalegania z zapłatą czynszu za lokal użytkowy położony w O. przy ul. (...) za okres 3 miesięcy na łączną kwotę 6.278,40 zł wyznacza dodatkowy miesięczny termin do zapłaty, który upływa w dniu 11 września 2005r. oraz że o ile zaległość nie zostanie zapłacona w wyznaczonym terminie umowa najmu zostaje rozwiązana bez wypowiedzenia z dniem 11 września 2005r.

Pismem z dnia 6 października 2005r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. w związku z rozwiązaniem z dniem 11 września 2005r. umowy najmu lokalu wyznaczył termin do przekazania lokalu najpóźniej do dnia 14 października 2005r.

Pismem z dnia 17 października 2005r. M. W. (1) zwróciła się do strony powodowej z prośbą o rozłożenie na 6 miesięcznych rat zaległości w kwocie 4224 zł z tytułu dzierżawy lokalu, informując że należność za październik zostanie opłacona w terminie.

W odpowiedzi Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Z. poinformował, że nie wyraża zgody na rozłożenie zaległości na raty, równocześnie wyznaczając do dnia 30 grudnia 2005r. termin do wpłaty zaległości w kwocie 4104,07 zł.

Pismem z dnia 1 marca 2007r. strona powodowa w związku z niezapłaceniem odszkodowania za bezumowne korzystanie od dnia 11.09.2005r. z lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) za okres dwóch miesięcy na łączną kwotę 5400,19 zł wezwał M. W. (1) do przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni najpóźniej do dnia 20 marca 2007r.

M. W. (1) w dniu 14 marca 2007r. zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z uregulowaniem całej zaległości czynszowej łącznie z opłatą za CO z prośbą o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego w O. przy ul. (...).

W odpowiedzi Zarząd Spółdzielni poinformował, że rozważy taką możliwość po dokonaniu opłaty należności za miesiąc marzec, równocześnie informując że pomimo upływu z dniem 20.03.2007r. terminu do zapłaty, wpłata należności za bezumowne korzystanie z lokalu nie została dokonana.

W dniu 28 listopada 2007r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) skierowała do M. W. (1) ostateczne wezwanie do zapłaty zaległości czynszowej za wrzesień-listopada 2007r. wraz z odsetkami w łącznej kwocie 7459,42 zł. Należność ta uregulowana została w styczniu 2008r.

Pismem z dnia 26 stycznia 2008r. M. W. (1) poinformował Spółdzielnię Mieszkaniową (...), że do uregulowania pozostała jeszcze kwota 3040 zł, na którą składa się czynsz dzierżawny za styczeń 2008r. i część płatności na ogrzewanie, równocześnie zapewniła, że czynsz zostanie uregulowany do 31.01.2008r., natomiast pozostała kwota do dnia 07.02.2008r. M. W. (1) zwróciła się z prośbą o podpisanie z nią umowy na dotychczasowych warunkach po uregulowaniu jej zobowiązań.

(dowody: korespondencja między stronami – k. 22-32)

W okresie od 11 września 2005r. do 24 lutego 2008r. M. W. (1) korzystała z lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Za okres ten strona powodowa obciążyła pozwaną należnościami w łącznej kwocie brutto 67.255,14 zł tzn. kwotą 55.127,16 zł z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu oraz kwotą 12.127,98 zł podatku VAT. Strona powodowa wystawiała comiesięcznie na rzecz pozwanej faktury VAT. Przedmiotowa należność w całości została przez pozwaną uiszczona przed 25 lutego 2008r., pomimo że bezumowne korzystanie z lokalu nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Strona powodowa nie rozliczyła się z pozwaną z należności pobranych na poczet podatku VAT, nie zaliczyła ich na poczet żadnych należności czynszowych do czasu wytoczenia powództwa.

(okoliczności bezsporne i przyznane)

W dniu 25 lutego 2008r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zawarła z M. W. (1) umowę najmu lokalu użytkowego. Na podstawie przedmiotowej umowy Spółdzielnia wynajęła M. W. lokal użytkowy o łącznej powierzchni użytkowej 146,67 m², znajdujący się w budynku położonym w O. przy ul. (...). Najemca zobowiązał się do prowadzenia w lokalu użytkowym działalności handlowej w zakresie księgarń, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami do prowadzenia działalności uzyskanymi zgodnie z przepisami prawa. W § 3 umowy strony przewidziały, że Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu w terminie do 20 każdego miesiąca za miesiąc bieżący oraz że łączna kwota czynszu w stosunku miesięcznym wynosi ogółem 1935,87 zł + 22% podatku VAT. Umowa zawarta została na czas określony do dnia 28 lutego 2009r. Dla każdej ze stron przewidziane zostało prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. W § 12 ust. 2 strony przewidziały, że Wynajmujący może rozwiązać zawartą umowę bez zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach naruszenia przez Najemcę warunków umowy określonych w §2 ust.1, § 5 ust. 2, § 10 ust. 1 i 2, a także uporczywego naruszania obowiązków wynikających z § 9 ust. 1 i 2 oraz w przypadku nie uregulowania należności z tytułu zawartej umowy przez okres 2 miesięcy. W takim przypadku Najemcy nie przysługuje względem Wynajmującego żadne roszczenie odszkodowawcze.

(dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 25.02.2008r. – k. 33-38)

Od dnia 1 marca 2008r. M. W. (1) w dalszym ciągu korzystała z lokalu użytkowego położonego w O. przy ul. (...) na takich samych zasadach jak dotychczas.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 1 czerwca 2009r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) skierowała do M. W. (1) wezwanie do zapłaty kwoty 8147,49 zł.

Pismem z dnia 30 czerwca 2009r. strona powodowa poinformowała M. W. (1), że wobec zalegania z zapłatą czynszu za lokal użytkowy położony w O. przy ul. (...) za okres 4 miesięcy (III 2009r. – VI 2009r.) na łączną kwotę 10.622,49 zł wyznacza dodatkowy miesięczny termin do zapłaty, który upływa w dniu 31 lipca 2009r. O ile zaległość nie zostanie

zapłacona w wyznaczonym terminie umowa najmu zostaje rozwiązana bez wypowiedzenia z dniem 31 lipca 2009r. i do tego dnia należy przekazać lokal (§ 12 pkt 2 umowy najmu).

Pismem z dnia 21 sierpnia 2009r. strona powodowa wezwała pozwaną w związku z niezapłaceniem czynszu za okres 3,5 miesiąca i rozwiązaniem z dniem 31.08.2009r. umowy najmu lokalu do przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni najpóźniej do dnia 4 września 2009r.

(dowody: korespondencja między stronami – k. 39-41)

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazując podstawę materialnoprawną wytoczonego powództwa należy odnieść się do treści przepisu art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż 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 przepisie tym określone zostały przesłanki roszczenia windykacyjnego właściciela (roszczenia o wydanie rzeczy). Rolą Sądu jest ustalenie w toku postępowania dowodowego, czy wszystkie wymienione w powołanym przepisie przesłanki (tj. czy strona powodowa jest właścicielem spornego lokalu, czy pozwana faktycznie włada tym lokalem i czy pozwanej nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą) zostały spełnione, a w związku z czym, czy powództwo zasługuje na uwzględnienie. Dokonane w niniejszym postępowaniu ustalenia faktyczne Sąd poczynił w oparciu o dowody z przedłożonych przez obydwie strony dokumentów, ich prawdziwość nie została bowiem w żaden sposób podważona. Co istotne strona powodowa nie zaprzeczyła okolicznościom przytoczonym przez pozwaną w złożonym sprzeciwie, wręcz przeciwnie przyznała fakt, że pozwanej rzeczywiście przysługiwała nadpłata z tytułu mylnego obciążenia podatkiem VAT, która rozliczona została w zawartej ugodzie, a zatem dopiero w toku niniejszego postępowania.

Pozwana w ramach swojej obrony podniosła, że nie można podzielić poglądu strony powodowej, że nie przysługuje jej tytuł prawny do spornego lokalu użytkowego. Sąd podzielił tę argumentację M. W.. W pierwszej kolejności wskazać należy, co w istocie pominęły obydwie strony, że umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 25 lutego 2008r. została zawarta na czas oznaczony do dnia 28 lutego 2009r. Strona powodowa dochodząc eksmisji pozwanej nie powoływała się jednak na fakt, że przedmiotowa umowa wygasła i że pozwana korzystała po dniu 28 lutego 2009r. z lokalu bez tytułu prawnego. Z treści pisma z dnia 30 czerwca 2009r. wprost wynika, że strona powodowa wyznaczyła pozwanej dodatkowy miesięczny termin do zapłaty do dnia 31 lipca 2009r., z zaznaczeniem, że o ile termin nie zostanie zachowany to umowa najmu zostaje rozwiązana bez wypowiedzenia z dniem 31 lipca 2009r. Z tego względu Sąd uznał, że w niniejszej sprawie doszło do tzw. milczącego przedłużenia umowy najmu. Zgodnie bowiem z treścią art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony. Przepis art. 674 k.c. stosuje się wtedy, gdy najemca nadal używa rzeczy, a wynajmujący zgadza się na to choćby w sposób dorozumiany. Sytuacja taka miała miejsce w niniejszej sprawie. W konsekwencji zasady korzystania przez pozwaną z lokalu użytkowego położonego w O.przy ul. (...)po dniu 28 lutego 2009r. w dalszym ciągu regulowała umowa z dnia 25 lutego 2008r. Zasady rozwiązania przedmiotowej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia regulowały natomiast postanowienia § 12 ust. 2 umowy. Strony przewidziały, że Wynajmujący może rozwiązać zawartą umowę bez zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadkach naruszenia przez Najemcę warunków umowy określonych w §2 ust.1, § 5 ust. 2, § 10 ust. 1 i 2, a także uporczywego naruszania obowiązków wynikających z § 9 ust. 1 i 2 oraz w przypadku nie regulowania należności z tytułu zawartej umowy przez okres 2 miesięcy. W niniejszej sprawie Sąd musiał zatem w istocie zbadać skuteczność oświadczenia zawartego w piśmie z dnia 30 czerwca 2009r., a zatem czy mogło ono wywrzeć zamierzony skutek w postaci rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym. Skoro strona powodowa powoływała się na fakt istnienia zaległości czynszowych za okres 4 miesięcy (marzec – czerwiec 2009r.) ustalić należało, czy faktycznie pozwana pozostawała wówczas w opóźnieniu z zapłatą czynszu. Między stronami bezsporne pozostawało, że umowa z dnia 25 lutego 2008r. pozostawała kolejną umową zawartą pomiędzy tymi

samymi stronami. Poprzednia umowa została bowiem rozwiązana z dniem 11 września 2005r. M. W. (1)w okresie łączącym obydwie umowy nie wydała lokalu stronie powodowej tylko korzystała z niego w dalszym ciągu na tych samych zasadach tj. prowadząc działalność gospodarczą. Strona powodowa obciążała pozwaną opłatami z tytułu bezumownego korzystania z jej lokalu, wystawiając faktury VAT. Pozwana obciążona została za okres bezumownego korzystania z lokalu wynagrodzeniem w łącznej kwocie 55.127,16 zł netto oraz 12.127,98 zł podatku VAT. Między stronami niesporne pozostawało także, że obciążenie pozwanej podatkiem VAT z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego nie znajdowało podstaw prawnych oraz że w konsekwencji po stronie M. W. (1)powstała nadpłata w kwocie 12,127,98 zł. Nadpłata ta istniała w dacie zawierania umowy z dnia 25 lutego 2008r., przez cały okres jej pierwotnego obowiązywania, jak również w dacie dokonywania wypowiedzenia umowy. Poza sporem było również to, że rozlicznie przedmiotowej nadpłaty nastąpiło dopiero w wyniku realizacji ugody zawartej w toku niniejszego postępowania. Skoro zatem strona powodowa dysponowała środkami pozwanej, które pozwalały na pełne zaspokojenie należności czynszowych za okres marzec-czerwiec 2009r. to nie można uznać, aby zaistniały przesłanki określone w § 12 ust. 2 umowy stron.

W tej sytuacji nie można było przyjąć, aby wypowiedzenie dokonane przez stronę pozwaną wywołało zamierzony skutek w postaci rozwiązania łączącego strony stosunku prawnego. W toku sporu w przedmiocie żądania wydania rzeczy pozwany ma prawo kwestionować skuteczność wypowiedzenia umowy. Zachowanie przewidzianych przez strony reguł prowadzących do rozwiązania umowy pozwala na ustalenie, czy pozwany nadal zachowuje prawo obligacyjne, które może skutecznie przeciwstawić prawu właściciela.

Podstawy do uwzględnienia powództwa nie może stanowić sam fakt istnienia zadłużenia pozwanej. W zawartej umowie strony nie przewidziały bowiem, że fakt powstania zadłużenia prowadzi automatycznie do rozwiązania umowy, przewidziały wówczas uprawnienie właściciela do naliczania odsetek za opóźnienie oraz uprawnienie do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Taki prawidłowy akt rozwiązania umowy jest niezbędny do tego, aby pozbawić najemcę tytułu prawnego do lokalu.

Wypowiedzenie dokonane przez stronę pozwaną nie nastąpiło zaś zgodnie z warunkami łączącej strony umowy, albowiem faktycznie z uwagi na istniejącą nadpłatę w zakresie uiszczonych i nierozliczonych wcześniej należności, nie można uznać, aby pozwana miała wówczas nieuregulowane należności czynszowe za okres dwóch miesięcy. Skoro działanie strony powodowej nie spowodowało skutku w postaci rozwiązania łączącej strony umowy nie można przyjąć, aby pozwana od 31 lipca 2009r. zajmowała sporny lokal użytkowy bez tytułu prawnego.

W takim stanie rzeczy żądanie strony powodowej zawarte w petitum pozwu z dnia 11 sierpnia 2011r. nie zasługiwało na uwzględnienie, w związku z czym Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

Podstawę orzeczenia o kosztach stanowiły uregulowania art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona powodowa, jako przegrywając spór obowiązana jest do zwrotu na rzecz pozwanej poniesionych przez nią kosztów, na które składały się: kwota 2400 zł kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 9 pkt 3 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (stawka od wartości sześciomiesięcznego czynszu obliczonego od podanej przez stronę powodową wartości przedmiotu sporu), kwota 100 zł opłaty sądowej od sprzeciwu od wyroku zaocznego oraz 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.