

1 Sygn. akt I C 141/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2019 r.

1 Sąd Rejonowy w Tczewie Wydział I Cywilny

2 Przewodniczący Sędzia Dorota Słowik

Protokolant sekretarz sądowy Dagmara Wróbel

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2019 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa Biura (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

przeciwko Wydawnictwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T. oraz I.spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

o eksmisję

I. nakazuje pozwanemu Wydawnictwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T. opuszczenie i opróżnienie lokali użytkowych nr (...), 2a, 4 i 11 położonych w T. przy ul. (...) na parterze budynku oraz lokalu stanowiącego I-sze piętro budynku przy ul. (...) w T. i wydanie ich powodowi Biuru (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.,

II. nakazuje pozwanemu I. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T. opuszczenie i opróżnienie lokali użytkowych nr (...), 3a, 6, 6a, 5, 7 i 7a położonych w T. przy ul. (...) na parterze budynku oraz lokali użytkowych nr (...), 5a 6 i 6a położonych w T. przy ul. (...) na niskim parterze budynku i wydanie ich powodowi Biuru (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.,

III. zasądza od pozwanego Wydawnictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. na rzecz powoda Biura (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwotę 348,50 zł. (trzysta czterdzieści osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego,

IV. zasądza od pozwanego I. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. na rzecz powoda Biura (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwotę 348,50 zł. (trzysta czterdzieści osiem złotych pięćdziesiąt groszy).

Sygn. akt I C 141/19

2 Uzasadnienie

W dniu 21 stycznia 2019 r. powód Biuro (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. wniósł pozew przeciwko:

3 Wydawnictwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. o opuszczenie i opróżnienie lokali nr (...) i (...) na parterze budynku przy ul. (...) w T., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) oraz lokalu stanowiącego I piętro budynku przy ul. (...) w T., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami jej prawa reprezentującymi i wydanie każdego z wymienionych lokali do rąk powodowej spółki;

I. (...)Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. o opuszczenie i opróżnienie lokali nr (...),(...) na parterze budynku przy ul. (...) w T., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) oraz lokali nr (...), (...) na niskim parterze budynku przy ul. (...) w T., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami jej prawa reprezentującymi i wydanie każdego z wymienionych lokali do rąk powodowej spółki.

Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest nabywcą licytacyjnym przedmiotowych nieruchomości, nadto powód zaznaczył, iż w oparciu o treść postanowienia tut. Sądu z dnia 16 września 2016 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I Co 1027/06 odjęto dłużnikom zarząd nieruchomością położoną w T. przy ul. (...) i powierzono powodowej spółce. Jednocześnie powód podniósł, że zanim zarząd nieruchomością przy ul. (...) zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem został odjęty dłużnikom I. i C. C.- działając jako wspólnicy spółki cywilnej Wydawnictwo (...) cywilna-zawarli oni z pozwanymi szereg umów najmu i dzierżawy lokali znajdujących się w obrębie tego budynku. Ponadto po powierzeniu zarządu nieruchomością powódce, dłużnicy nieposiadając już wówczas statutu zarządców nieruchomości zawarli z pozwaną aneksy do trzech umów najmu z 2008 r. przedłużające okresy ich obowiązywania aż do 2023 r. Powódka zaznaczyła, że aneksy te są nieważne, ponieważ przy ich zawieraniu nie została zachowana forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym, wobec czego powódka poinformowała Wydawnictwo (...) spółkę cywilną o dalszym obowiązywaniu warunków najmu zgodnie z informacjami widniejącymi w księdze wieczystej (...).

Powódka wskazała, że z uwagi na to, że Wydawnictwo (...) spółka cywilna zalega z płatnością czynszu za ponad trzy pełne okresy płatności, powódka pismami z dnia 1 lutego wezwała pozwaną do uregulowania czynszu należnego z tytułu poszczególnych umów w ciągu 14 dni od doręczenia wezwań, tj. do 6 marca 2018 r., pod rygorem wypowiedzenia poszczególnych umów. Wobec bezskuteczności wezwań, pismami z dnia 29 czerwca 2018 r. powódka wypowiedziała pozwanej wszystkie wymienione umowy najmu.

Natomiast w związku z zaleganiem przez pozwaną I. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. z płatnościami czynszu dzierżawy pismem z dnia 17 stycznia 2018 r. powódka wypowiedziała bez zachowania okresu wypowiedzenia umowę dzierżawy z dnia 1 stycznia 2016 r.

Powódka podkreśliła zachodzący fakt tożsamości pomiędzy wynajemcami/ wydierżawiających- wspólnikami spółki cywilnej (dłużnikami), a składem osobowym obu pozwanych w niniejszej sprawie spółek- jako najemców/ dzierżawców. I. C. jest zarówno współnikiem Wydawnictwa (...) spółki cywilnej i prezesem pozwanej spółki Wydawnictwo (...) Sp. z o.o., a C. C. jako współnik Wydawnictwa (...) spółki cywilnej sprawuje jednocześnie funkcję prezesa pozwanej I. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., poprzez zawarcie przedmiotowych umów najmu/dzierżawy nie doszło realnie do żadnej zmiany kręgu osób władających lokalami znajdującymi się w budynku przy ul. (...) w T..

Nadto powódka powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym umowa najmu całej nieruchomości budynkowej, będącej przedmiotem zajęcia mająca na celu obejście przepisów, które zabezpieczają prawa wierzyciela egzekwującego, jest nieważna, wskazała na zachodzącą w jej ocenie nieważność wszystkich przedmiotowych umów najmu/ dzierżawy.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Jednocześnie pozwani wnieśli o odrzucenie pozwu i umorzenie postępowania na podstawie art. 1165 § 1 kpc, z uwagi na nieczytelność załączonych do pozwu odpisów załączników, które otrzymali pozwani. Nadto pozwani wskazali za zawarty przez strony umowy najmy z dnia 1 października 2008 r. oraz z dnia 1 listopada 2011 r. zapis na sąd polubowny.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie pozwane podniosły, że pozwana spółka dnia 1 października 2008 r. zawarła, z Wydawnictwem (...) S.C. umowę najmu lokali, w należącym do niej biurówcu przy ul. (...) w T., umowa nie

obejmowała wszystkich lokali w przedmiotowym budynku. Powódka podniosła, że obniżenie czynszu najmu nastąpiło z uwagi na utrudniony dostęp do nieruchomości wobec prowadzonego remontu ul. (...) w okresie od maja 2017 r do drugiej połowy 2018 r. Pozwani potwierdzili, że przedmiotowe aneksy do umów nie zostały sporządzone w formie notarialnej poświadczonych, natomiast ze względu na zasady współżycia społecznego i dobre obyczaje należy uznać, że ustalony w nich czynsz najmu jest adekwatny do sytuacji jak miała miejsce w okresie remontu ul. (...).

W ocenie pozwanych, powódka nie wykazała skutecznego wypowiedzenia umów najmu, bowiem załączone do pozwu dowody nadania są niewyraźne, a co za tym idzie nieczytelne. Nadto w ocenie strony pozwanej z uwagi na zawarty w umowach najmu zapis na sąd polubowny, niniejsze powództwo jest przedwczesne ponieważ strony nie wyczerpały drogi mediacyjnej.

Strona powodowa w piśmie z dnia 14 czerwca 2019 r. odnosząc się do podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów, wskazała, że postępowanie mediacyjne, o którym mowa w wątpliwych aneksach do umów lokalu § 7 ust. 3 nie jest tożsame z postępowaniem arbitrażowym. Są to dwie odrębne instytucje, a zasadniczą różnicą jest to, że mediacja ma na celu jedynie ustalenia kwestii spornych i wypracowanie wspólnego stanowiska stron, które później ma być zatwierdzone przez sąd, z kolei arbitraż w swej istocie ma na celu wydanie rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie powódka ponownie załączyła kopię załączników pozwu.

Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2019 r. orzeczono o przywróceniu pozwanym terminu do wniesienia odpowiedzi na pozew oraz odmówiono odrzucenia pozwu na podstawie art. 1165 § 1 kpc.

W trakcie toczącego się postępowania, strony uczestniczyły w postępowaniu mediacyjnym, jednak nie osiągnęły porozumienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2008 r. Wydawnictwo (...) Spółka Cywilna z siedzibą w T. zawarła z Wydawnictwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. umowę najmu nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Mocą zawartej umowy wynajmujący zobowiązał się oddać do użytkowania na cele biurowe wchodzący w skład nieruchomości lokal o łącznej powierzchni 228,8 m², usytuowany na I piętrze budynku. Wysokość czynszu strony ustaliły na kwotę 1.220 zł. Strony zawarły umowę najmu, której podpisy zostały poświadczony notarialnie.

(dowód: umowa najmu- k. 17-22)

W dniu 1 listopada 2011 r. Wydawnictwo (...) Spółka Cywilna z siedzibą w T. zawarła z Wydawnictwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. umowę najmu nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Mocą zawartej umowy wynajmujący zobowiązał się oddać do użytkowania na cele biurowe wchodzący w skład nieruchomości lokal o łącznej powierzchni 18,50 m², usytuowany na parterze budynku lokal nr 2a. Wysokość czynszu strony ustaliły na kwotę 250 zł. W treści §7 ust. 3 umowy strony ustaliły, że dla sporów wynikłych z postanowień niniejszej umowy właściwy jest sąd powszechny ze względu na siedzibę najemcy, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego. W §5 ust. 3 umowy strony ustaliły, iż umowa może być rozwiązana przez wynajmującego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu świadczeń dodatkowych, za co najmniej trzy pełne okresy płatności i mimo uprzedniego wezwania nie uiszcza należności w terminie 14 dni do otrzymania wezwania.

(dowód: umowa najmu- k. 39-45)

W 2012 r. Wydawnictwo (...) Spółka Cywilna z siedzibą w T. zawarła z Wydawnictwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. umowę najmu nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Mocą zawartej umowy wynajmujący zobowiązał się oddać do użytkowania na cele biurowe wchodzący w skład nieruchomości lokal o łącznej powierzchni 11,22 m², usytuowany na parterze budynku jako lokal nr (...). Wysokość czynszu strony ustaliły na kwotę 244 zł. W treści § 7 ust. 3 umowy strony ustaliły, że dla sporów wynikłych z postanowień niniejszej umowy właściwy

jest sąd powszechny ze względu na siedzibę najemcy, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego. W § 5 ust. 3 umowy strony ustaliły, iż umowa może być rozwiązana przez wynajmującego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu świadczeń dodatkowych, za co najmniej trzy pełne okresy płatności i mimo uprzedniego wezwania nie uiszcza należności w terminie 14 dni do otrzymania wezwania.

Strony zawarły umowę najmu, której podpisy zostały poświadczony notarialnie.

(dowód: umowa najmu- k. 24-31)

Wydawnictwo (...) Spółka Cywilna z siedzibą w T. zawarła z Wydawnictwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. umowę najmu nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Mocą zawartej umowy wynajmujący zobowiązał się oddać do użytkowania na cele biurowe wchodzący w skład nieruchomości lokal o łącznej powierzchni 47,60 m², usytuowany na parterze budynku jako lokal nr (...). Wysokość czynszu strony ustaliły na kwotę 646,60 zł. W treści § 7 ust. 3 umowy strony ustaliły, że dla sporów wynikłych z postanowień niniejszej umowy właściwy jest sąd powszechny ze względu na siedzibę najemcy, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego. W §5 ust. 3 umowy strony ustaliły, iż umowa może być rozwiązana przez wynajmującego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu świadczeń dodatkowych, za co najmniej trzy pełne okresy płatności i mimo uprzedniego wezwania nie uiszcza należności w terminie 14 dni do otrzymania wezwania.

(dowód: umowa najmu- k. 33-37v)

W dniu 1 stycznia 2016 r. Wydawnictwo (...) Spółka Cywilna z siedzibą w T. zawarła z Wydawnictwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. umowę dzierżawy lokali biurowych na niskim parterze nr (...) i na parterze nr (...) 7a nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Umowę zawarto na czas oznaczony 15 lat. Wysokość czynszu ustalono na kwotę 738 zł. Treścią § 2 ust. 3 pkt 2 umowy dzierżawy zawartej z pozwaną ustalono, iż rozwiązanie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia może nastąpić jeżeli dzierżawca zalega z zapłatą czynszu lub mediów za więcej niż trzy okresy płatności.

(dowód: umowa dzierżawy wraz z załącznikami- k. 46- 54)

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tczewie w sprawie o sygn. akt Km (...) prowadził postępowanie egzekucyjne przeciwko Grupie Wydawnictwo (...) Sp. z o.o., C. C. i I. C.. W dniu 16 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Tczewie w sprawie o sygn. akt I Co 1027/06 wydał postanowienie o odjęciu dłużnikom C. C. i I. C. zarządu nieruchomością położoną w T. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), i powierzeniu zarząd zarządcy Biuru (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T..

(dowód: informacja dla zarządcy- k. 55, postanowienie z dnia 16 września 2016 r., sygn. akt I Co 1027/06- k. 10)

W dniu 1 lutego 2018 r. C. C. działający w imieniu Wydawnictwa (...) s.c. i G. P. działający w imieniu Wydawnictwa (...) Sp. z o.o. złożyli swoje podpisy na dokumentach zatytułowanych „Aneks do umowy najmu lokalu zawartej w dniu 01 października 2008 w T.”.

(dowód: kopia dokumentu „Aneks do umowy najmu lokalu zawartej w dniu 01 października 2008 w T.”- k. 23, kopia dokumentu „Aneks do umowy najmu lokalu zawartej w dniu 01 października 2008 w T.”- k. 32, kopia dokumentu „Aneks do umowy najmu lokalu zawartej w dniu 01 października 2008 w T.”- k. 38)

W dniu 1 lutego 2018 r. wobec powstałych zaległości w płatności czynszu przez stronę pozwaną za okres od VI 2017 r. do I 2018 r., powód skierował do Wydawnictwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. wezwanie do uregulowania należności z tytułu czynszu:

w łącznej kwocie 5.215,20 zł wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu umowy najmu zawartej w dniu 1 października 2008 r. pomiędzy Wydawnictwem (...) S. C. C. C., I. C., a Wydawnictwem (...) Sp. z o.o. dotyczącej lokali o nr (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w T.- w terminie 14 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy;

w łącznej kwocie 11.070 zł wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu umowy najmu zawartej w dniu 1 października 2008 r. pomiędzy Wydawnictwem (...) S. C. C. C., I. C., a Wydawnictwem (...) Sp. z o.o. dotyczącej wszystkich lokali położonych na pierwszym piętrze budynku nieruchomości położonej przy ul. (...) w T.- w terminie 14 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy;

w łącznej kwocie 1.968 zł wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu umowy najmu zawartej w dniu 1 października 2008 r. pomiędzy Wydawnictwem (...) S. C. C. C., I. C., a Wydawnictwem (...) Sp. z o.o. dotyczącej lokalu nr (...) położonego na parterze budynku nieruchomości położonej przy ul. (...) w T.- w terminie 14 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy;

w łącznej kwocie 2.000 zł wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu umowy najmu zawartej w dniu 1 listopada 2011 r. pomiędzy Wydawnictwem (...) S. C. C. C., I. C., a Wydawnictwem (...) Sp. z o.o. dotyczącej lokalu nr (...) położonego na parterze budynku nieruchomości położonej przy ul. (...) w T.- w terminie 14 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy.

Ww. wezwania do uregulowania należności strona pozwana otrzymała w dniu 20 lutego 2018 r.

(dow ód: wezwanie do uregulowania należności z tytułu czynszu- k. 56, 57, 58,59, potwierdzenia odbioru przesyłek- k. 60-61)

Pismami z dnia 29 czerwca 2018 r. powód dokonał wypowiedzenia względem Wydawnictwa (...) Sp. z o.o. umów najmu lokali z dnia 1 października 2008 r. z uwagi na nieuregulowane zaległości płatności czynszu za okres od VI 2017 r. do VI 2018 r. Jednocześnie powód wezwał stronę pozwaną do wydania pomieszczeń, wyznaczając termin na usunięcie nakładów/ ruchomości z przedmiotu najmu do dnia 31 października 2018 r. Pozwana wypowiedzenie umowy najmu otrzymała w dniu 16 lipca 2018 r.

Treścią pisma z dnia 17 stycznia 2018 r. powód dokonał wypowiedzenia względem I. (...) Sp. z o.o. umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 2016 r. z jednoczesnym wezwaniem do zapłaty kwoty 2.214 zł wraz z odsetkami. W treści pisma powód wskazał na zaległości pozwanej spółki z płatnościami za okresy: II 2017 r., XII 2017 r. oraz I 2018 r. Pismo z dnia 17 stycznia 2018 r. pozwana otrzymała w dniu 22 stycznia 2018 r.

(dow ód: wypowiedzenie umowy najmu- k. 66, 67, 70, 71, 74, 75, 78, 79, wypowiedzenie umowy dzierżawy wraz z wezwaniem do zapłaty- k. 82, 134, potwierdzenie nadania przesyłki- k. 68-69, 72, 73, 76, 77, 80, 81, 83-84)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy. Jednocześnie odnosząc się do podniesionej przez stronę pozwaną kwestii uwzględnienia z uwagi na zasady współżycia społecznego treści aneksów do umowy najmu, podpisanych przez stronę pozwaną bez zachowania należytej formy, Sąd nie znalazł podstaw do przychylenia się do powyższego. Niezachowanie przewidzianej przez przepisy prawa formy powoduje bezskuteczność czynności prawnej. Jednocześnie podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, że pozwani nie kwestionowali faktu nieuregulowania czynszu względem spółki powodowej, zatem ustalenia w zakresie wysokości należnego czynszu nie stanowią kwestii rozstrzygającej w przedmiotowej sprawie.

Za niezasadne Sąd uznał także podnoszony przez stronę pozwaną zarzut nieczytelności dokumentów wykazujących prawidłowe i skuteczne wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umów najmu i dzierżawy skierowanych do strony pozwanej. W ocenie orzekającego przedstawione przez powoda dokumenty w sposób nie budzący wątpliwości Sądu wskazują na daty dokonanych czynności prawnych, a co za tym idzie stanowią o ich skuteczności.

W treści §7 ust. 3 umów najmu z dnia 1 października 2008 r. i z dnia 1 listopada 2011 r. strony ustaliły, że dla sporów wynikłych z postanowień niniejszych umów właściwy jest sąd powszechny ze względu na siedzibę

najemcy, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego. Podnoszony przez stronę pozwaną zarzut dotyczący konieczności przeprowadzenia w pierwszej kolejności postępowania przed sądem polubownym, także nie zasługuje na uwzględnienie. Należy bowiem zaznaczyć, iż strony umów uregulowały kwestię właściwego do rozwiązania sporów sądu powszechnego, po wyczerpaniu postępowania mediacyjnego, ustalenia stron nie dotyczą zapisu na sąd polubowny. Strony w trakcie toczącego się procesu podjęły próbę polubownego rozwiązania sporu, wyrażając zgodę na uczestnictwo w postępowaniu mediacyjnym, co jednak nie przyniosło pozytywnego rezultatu.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc 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.

Art. 672 kc, jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zgodnie z treścią art. 694 kc przewidziana w art. 672 kc możliwość wypowiedzenia umowy najmu znajduje zastosowanie do umowy dzierżawy.

Zgodnie z przepisem art. 669 kc najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. W przedmiotowej sprawie pozwane spółki, pomimo wyraźnie wynikającego z umowy najmu obowiązku uiszczania czynszu, z obowiązku tego się nie wywiązywały i w związku z tym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy złożone im przez powódkę uznać należy za wiążące.

Strony zgodnie przyznały zawarcie umów najmu i dzierżawy lokali nieruchomości przy ul. (...) w T.. Pozwane nie kwestionowały także faktu, iż czynsz nie był regulowany przez okres co najmniej trzech pełnych okresów płatności.

Sąd nie powziął wątpliwości w zakresie właściwego i skutecznego doręczenia pozwanym wezwania do uregulowania zaległości czynszowych oraz wypowiedzenia umów najmu i dzierżawy lokali przedmiotowej nieruchomości.

W świetle ustalonego stanu faktycznego Sąd zważył, że żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie, powód dokonał wypowiedzenia umów najmu i dzierżawy względem obu pozwanych z zachowaniem terminów wskazanych w umowach najmu z dnia 1 października 2008 r. i umowie dzierżawy z dnia 1 listopada 2016 r.

Strona pozwana nie kwestionowała powstania zwłoki w zapłacie czynszu i opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

W niniejszej sprawie powód wykazał, iż pozwana Wydawnictwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. w okresie od od VI 2017 r. do VI 2018 r. nie uiszczała czynszu najmu wynikającego z umowy najmu z dnia 1 października 2008 r.

W stosunku do I. (...) Sp. z o.o. powód wykazał zaleganie przez pozwaną spółkę z płatnościami za okresy: II 2017 r., XII 2017 r. oraz I 2018 r. wynikających z treści zawartej umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 2016 r.

Wezwanie do zapłaty zostało odebrane przez najemców, w określonym terminie najemcy nie wykonali nałożonego na nich zobowiązania, co uprawniało powoda do dokonania wypowiedzenia przedmiotowych umów. Wypowiedzenie umów nastąpiło na podstawie pism z dnia 29 czerwca 2018 r. (umowy najmu) oraz z dnia 17 stycznia 2018 r. (umowy dzierżawy), które precyzyjnie wskazywały przyczynę dokonywanego wypowiedzenia. Pismo o wypowiedzeniu umowy najmu zostało odebrane przez stronę pozwaną w dniu 16 lipca 2018 r., zaś pismo dotyczące wypowiedzenia umowy dzierżawy pozwanej spółce doręczono w dniu 17 stycznia 2018 r.

Biorąc pod uwagę powyższe należało uznać, że powód dochował wszelkich wymaganych prawem wymogów wypowiedzenia umów, a pozwane utraciły prawo do zajmowanych lokali nieruchomości przy ul. (...) w T..

Uwzględniając całokształt poczynionych rozważań, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, Sąd orzekł jak w punkcie I. i II. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie III. i IV. wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest ponieść koszty procesu. Ponieważ niniejszy spór przegrały w całości pozwane spółki, Sąd

zasądził od nich na rzecz powódki koszty procesu w wysokości po 384,50 zł. Na koszty te złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł (ustalone na podstawie § 7 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Obowiązek zwrotu opłaty od pozwu oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, Sąd rozdzielił po połowie pomiędzy pozwane spółki.