

Sygn. akt I C 1080/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maria Kruźlak

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 stycznia 2016 roku w Ś.

sprawy z powództwa Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko A. D. (1), K. D., J. D. (1), A. P. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. Ś. skierowała przeciwko pozwanym A. P. (1), A. D. (1), małoletnim K. D. i J. D. (1) pozew o eksmisję z lokalu socjalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w Ś.. Uzasadnieniem żądania pozwu był fakt, że umowa zawarta była na podstawie skierowania, które określało termin trwania umowy do dnia 31 stycznia 1998 roku. Przyznając, że w umowie najmu lokalu socjalnego terminu tego nie określono, powódka zgłosiła żądanie ewentualne – rozwiązania umowy najmu lokalu z powodu korzystania przez pozwanych z lokalu sprzecznie z warunkami umowy. W uzasadnieniu tego żądania podała, że inni mieszkańcy budynku zgłosili skargi na niewłaściwe zachowanie pozwanych, nadużywanie przez nie alkoholu, zanieczyszczanie wspólnych części, nadużywanie alkoholu i złośliwe zachowania wobec współmieszkańców.

Pozwana A. P. (1) oraz pozwana A. D. (1) działająca w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletnich dzieci K. i J. wniosły o oddalenie powództwa. Oświadczyła, że zarzuty co do ich zachowania podane w pozwie nie są prawdziwe, a skargi są skutkiem złego nastawienia niektórych mieszkańców nieruchomości, zmierzających do pozbycia się pozwanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwane zajmują lokal socjalny wchodzący w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego na podstawie umowy najmu z dnia 26 stycznia 1996 roku. Umowa została zawarta z nieżyjącym obecnie mężem pozwanej A. G. P.. Podstawą zawarcia umowy było skierowanie do zwarcia umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 23 stycznia 1996 roku na okres do 31 stycznia 1998 roku. Do zajmowania lokalu uprawnieni byli według skierowania małżonkowie G. i A. P. (1) oraz ich córka A. P. (2), obecnie A. D. (1). Umowa najmu zwarta została bezterminowo.

Dowód: skierowanie – k. 10, umowa najmu – k. 7 - 9

G. P. zmarł w dniu 24 czerwca 2012 roku. Pozwane nieprzerwanie zamieszkują w lokalu. Pozwana A. D. (1) wyszła za mąż za P. D., ma z nim dwoje dzieci: K. w wieku 4 lat i J. urodzoną w czerwcu 2015 roku.

Dowód: akt zgonu – k. 11, zeznania pozwanych – k.79

W 2011 roku do Miejskiego Zarządu (...) wpłynęła skarga napisana przez Z. P. (1) a podpisana przez nią oraz B. S. (1), I. P., M. K. (1) i J. S.. Zarzucano w niej, że E. W. (1) i pozwana A. P. (1) są agresywni po spożyciu alkoholu, wyrzucają przez okna butelki, śmieci, plują na głowy przechodzących mieszkańców. Na zwróconą uwagę reagują wyzwiskami i groźbami. Pismo o podobnej treści wpłynęło do zarządcy w kwietniu 2014 roku. Podpisały go m.in. M. K. (1), I. P., Z. P. (1). Skarżono się na zachowanie E. W. i A. P. oraz osób, które do nich przychodzą. Zarzuty dotyczyły hałasów, zanieczyszczania i dewastowania części wspólnych. Proszono o interwencję.

Dowód: pisma – k. 13, 14

W reakcji na pismo z 2011 roku Dyrektor (...) skierował do G. i A. P. (1) pismo informujące o skardze i zobowiązujące do przestrzegania regulaminu porządku domowego. Pouczono możliwości skorzystania przez zarządcę z uprawnienia do żądania eksmisji najemcy wykraczającego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Podobne w treści pismo wystosowano do pozwanej A. P. (1) w maju 2014 roku.

Dowód: pisma z dowodem nadania – k. 15, 16, do

Komenda Powiatowa Policji w Ś. udzieliła zarządcy informacji, że w 2014 roku interweniowano w lokalu zajmowanym przez pozwane 1 raz, natomiast w lokalu sąsiednim – 9 razy.

Dowód: pismo Policji – k. 17

W dniu 30 września 2014 roku zarządca przyjął ustną skargę M. K. i Z. P. na zachowanie mieszkańców lokali nr (...). Przeprowadzono także w dniu 14 listopada 2014 roku wizję w budynku, w trakcie której spisano zarzuty M. K. (1) i Z. P. (1) co do uciążliwego zachowania lokatorów i ich gości w lokalach nr (...).

Dowód: protokół – k. 18, notatka służbowa – k. 19

O skargach na zachowanie najemców lokali nr (...) zawiadomił także Referat (...) Urzędu Miasta w Ś., prosząc zarządcę o interwencję.

Dowód: pismo - k. 20

Pismem z dnia 11 grudnia 2014 roku wezwano pozwaną A. P. (1) do dobrowolnego opróżnienia i wydania wraz z osobami prawa reprezentującymi zajmowany bezumownie lokal mieszkalny.

Dowód: wezwanie z dowodem doręczenia – k. 21 – 22

Pozwana A. P. (1) była zarejestrowana jako bezrobotna do dnia 11 maja 2015 roku. Pozwana A. D. (1) była zarejestrowana jako bezrobotna od 5 października 2011 do 31 sierpnia 2012 roku.

Dowód: informacja PUP – k. 33

Pozwane figurują w ewidencji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Ś., ostatnie świadczenia przyznane były w 2012 roku.

Dowód: informacja – k. 34 – 35

W budynku przy ulicy (...) w Ś. Policja interweniowała od 2014 roku kilkanaście razy. Piętnaście interwencji dotyczyło niewłaściwego zachowania mieszkańców lokalu nr (...), często będącego następstwem spożywania alkoholu; były to awantury, hałasy. W mieszkaniu nr (...) zajmowanym przez pozwane odnotowano jedną interwencję w dniu 5 kwietnia 2014 roku. Zgłoszenia dokonała pozwana A. D. (1), zawiadamiając, że jej nietrzeźwy mąż dobija się do drzwi mieszkania. Przed przybyciem patrolu mąż pozwanej się oddalił.

Dowód: informacja Komendy Policji w Ś. – k. 61

Pozwana A. P. (1) nadużywa alkoholu. Pod jego wpływem zachowuje się jednak spokojnie. Często wyjeżdża do swojej matki w W. z uwagi na konieczność sprawowania nad nią opieki.

Dowód: zeznania świadków: J. S. – k. 63, Z. P. (1) – k. 64 v. – 65 (rozprawa z 14.10.2015 r. – 55 min.), B. S. (1) – k. 92v. (rozprawa z 27.01.2016 r. – 17 min.),

Zastrzeżenia u mieszkańców budynku budziło zachowanie męża pozwanej A. P. (4) D., mieszkającego z pozwanymi. Przychodzili do niego znajomi, którzy zanieczyszczali części wspólne zachowywali się hałaśliwie. Imprezy połączone ze spożywaniem alkoholu w dużych ilościach organizowane są także w lokalu nr (...) u E. W. (1). Uczestnicy tych spotkań brudzą klatki schodowe, korytarze, w tym odchodami fizjologicznymi, niszczą ściany napisami i żłobieniami ostrym narzędziem. Pozostawiają niedopałki, butelki i puszki w schowkach na reklamy, na podłogach, schodach. Zachowują się głośno, zakłócając spokój w nocy.

Dowód: zeznania świadków: J. S. – k. 63, zeznania świadka M. K. (1) – k. 64, Z. P. (1) – k. 65, W. W. – k. 65 – 66 (rozprawa z 14.10.2015 r. – 1 godz.41 min.), J. D. (2) – k. 78v.

P. D. mieszkał z pozwanymi, wyprowadził się na początku stycznia 2016 roku.

Dowód: zeznania pozwanej A. D. – k. 93

Pozwana A. D. (1) nie nadużywa alkoholu. Jest skonfliktowana z M. K. (1) i Z. P. (1), odzywa się wobec nich opryskliwie, czasami z tego powodu, że jest sprowokowana. Pozwana A. P. (1) także pozostaje w złych stosunkach z M. K. (1), nie rozmawia z nią, aby uniknąć konfliktów.

Dowód: częściowo - zeznania świadka M. K. (1) – k. 64, zeznania świadka Z. P. (1) – k. 64, częściowo - zeznania pozwanej A. P. – k. 79 v., B. S. (1) – k. 92v. (rozprawa z 27.01.2016 r. – 16 min., 23 min), zeznania pozwanej A. D. – k. 79

W mieszkaniu pozwanych wychowuje się dwoje małych dzieci, nie urządza się tam głośnych imprez alkoholowych. Czteroletni syn pozwanej A. D. (1) cierpi na nadpobudliwość psychoruchową. Kilka lat przed wytoczeniem sprawy pozwane zalały mieszkania M. K. (1) mieszkającej pod pozwanymi. Z mieszkania pozwanych wyrzucona raz została zabawka dziecka.

Dowód: zeznania pozwanej A. D. – k. 79, zeznania pozwanej A. P. – k. 79, opinia psychologiczna – k. 84 - 85

W ostatnim okresie, jeszcze przed wytoczeniem powództwa, zachowanie pozwanych i osób z nimi zamieszkujących poprawiło się w odczuciu niektórych mieszkańców budynku, którzy wcześniej zgłaszali skargi do zarządcy.

Dowód: zeznania świadków: J. S. – k. 63 (rozprawa z 14.10.2015 r. – 21 min.), B. S. (1) – k. 92v. (rozprawa z 27.01.2016 r. – 12 min., 17 min.)

Sąd zważył:

Pozwane zajmują lokal wchodzący w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, stanowiący własność Gminy M. Ś.. Zarządcą nieruchomości wspólnej jest Miejski Zarząd (...) w Ś.. Pozwana A. D. (1) jest córką zmarłego najemcy G. P. mieszkającą w lokalu bez przerwy od piątego roku życia.

Umowa najmu została zawarta w 1996 roku, a więc pod rządem ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Zasadą wyrażoną w art. 6 powołanej ustawy jest zawarcie umowy na nie oznaczony. Odstępstwo od tej zasady zawiera art. 28 ust. 2, stanowiący, że umowę o najem lokalu socjalnego z osobami, o których mowa w ust. 1 (znajdujące się w niedostatku, lub uprawnione na podstawie odrębnych przepisów), zawiera się na czas oznaczony. Umowę tę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy. W myśl

art. 7 małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

W skierowaniu do zawarcia umowy wskazano termin, na jaki umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta, jednak regulacji takich nie zamieszczono w treści umowy. Brak więc podstaw do przyjęcia, że umowa została zawarta na okres do 31 stycznia 1998 roku. Przyjęcie innej wykładni umowy pozostawałoby także w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Od końca domniemanego terminu zakończenia umowy upłynęło przynajmniej 16 lat, w czasie których powódka nie podejmowała żadnych kroków zmierzających do odzyskania lokalu. Podniosła zarzut zakończenia umowy dopiero w związku z innymi okolicznościami, to jest skargami członków wspólnoty mieszkaniowej na zachowanie pozwanych oraz zachowanie najemców lokalu sąsiadującego z lokalem pozwanych.

Ustawa z 1994 roku została zastąpiona informację o jednostce

ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zmianami).

Ustawa ta również stanowi, że umowa najmu lokalu socjalnego powinna być zawarta na czas określony, przy czym, podobnie jak w poprzednich regulacjach, wskazuje kryteria, jakim powinny odpowiadać osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego. Mają one charakter majątkowy. Tu godzi się podkreślić, że powódka nie twierdzi, że sytuacja majątkowa pozwanych pozwala im na realizację potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, bez udziału Gminy M. Ś. jako podmiotu zobowiązanego do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy (art. 4 ust. 1), ze szczególnych naciskiem na osoby o niskich dochodach (art. 4 ust. 2).

Obowiązki najemcy określone są w art. 6 b ust. 1 ustawy. Zgodnie z nim najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Uprawnienia wynajmującego w stosunku do najemcy korzystającego z lokalu sprzecznie z umową lub w sposób uciążliwy dla najemców innych lokali reguluje art. 11 ust 1 ustawy. Stanowi on, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, 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. I tak zgodnie z ust. 2 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator 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.

Powódka nie dokonała wypowiedzenia umowy najmu, natomiast wezwała pozwaną A. P. (1) do opuszczenia i wydania lokalu w grudniu 2014 roku. W pozwie domagała się rozwiązania umowy najmu, na wypadek przyjęcia, że umowa najmu trwa. Tym samym co najmniej pozew należy uznać za wypowiedzenie najmu.

Wezwanie do opróżnienia oraz pozew o eksmisję poprzedzone były pisemnymi upomnieniami przesłanymi pozwanej w listopadzie 2011 roku i w maju 2014 roku.

Warunkiem uznania, że zachodzą przesłanki do rozwiązania umowy najmu lokalu było ustalenie, iż pozwane wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz, że zachowanie takie ma cechy uciążliwości dla innych osób.

Postępowanie dowodowe, jakkolwiek dowiodło, że osoby korzystające z lokalu zajmowanego przez pozwane, swoim zachowaniem utrudniają spokojne i niezakłócone korzystanie z innych lokali, to jednak nie potwierdziło, że to same pozwane wykraczają w sposób rażąco przeciwko regułom prawidłowego używania lokalu będącego przedmiotem najmu oraz urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

Jako udowodniony należy uznać fakt, że pozwana A. P. (1) nadużywa alkoholu, ale jej postępowania, nawet w stanie nietrzeźwości, nie można ocenić jako nagannego. Niektórzy świadkowie wprost oceniali jej zachowanie jako „spokojne”, natomiast nawet w zeznaniach świadków, którzy składali skargi, nie sposób doszukać się opisu takich sytuacji, które dowodziłyby, że pozwana jest przez to uciążliwa dla innych lokatorów i właścicieli mieszkań w tym budynku.

Pozwana A. D. (1) nie spożywa alkoholu, co zostało potwierdzone zeznaniami świadków, m.in. Z. P., B. S.. Na tym tle jako odosobnione należy uznać zeznania świadka M. K., która, co wynika z nie tylko z jej zeznań, pozostaje w konflikcie z pozwanymi, a pozwaną A. D. (1) postrzega jako osobę agresywną i opryskliwą, reagującą nieraz wulgarnie na zwracaną jej uwagę.

Nawet jeśli więc stosunki te odbiegają daleko od poprawnych, nie jest to wystarczający powód do rozwiązania umowy najmu i orzeczenia eksmisji pozwanych w oparciu o powołany wyżej art. 11 ust. 2 ustawy.

Nie oznacza to, że zarzuty pochodzące od sąsiadów pozwanych nie znajdują potwierdzenia. Udowodniona została ich zasadność tak w zakresie zakłócania spokoju hałasami, jak i zanieczyszczania części wspólnych. Tych nagannych zachowań nie sposób jednak przypisać pozwanym, w większości bowiem ich sprawcami są prawdopodobnie osoby zamieszkujące w lokalu nr (...) lub osoby przychodzące do tego lokalu.

Wynika to tak z zeznań świadków, jak i z informacji policji co do przyczyn interwencji w budynku z powodu zakłócania porządku i spokoju.

Potwierdzają one fakt nadużywania alkoholu przez E. W. (1) i jej bliskich, fakt nocnych wizyt ich znajomych skutkujących hałasami wywołanymi krzykami, muzyką, dobijaniem się do drzwi, niszczeniem i zanieczyszczaniem budynku w tym także odchodami fizjologicznym.

Jak wynika z powyższych dowodów, w odniesieniu do osób korzystających z lokalu pozwanych, jedynie P. D. można zarzucić zanieczyszczanie części wspólnych, hałasowanie. Jego postawa, nawet jeśli ocenić ją jako rażąco naganną, nie może jednak w chwili obecnej ważyć na ocenie pozwanych, gdyż P. D. wyprowadził się z lokalu pozwanych na początku 2016 roku.

Godzi się też podkreślić, że zarzuty zgłaszane były w 2011 i 2014 roku, natomiast wielu świadków potwierdziło fakt poprawy sytuacji w „ostatnim okresie”. Koreluje to z informacją policji o interwencjach. Ostatnia wizyta policji u pozwanych była w 2014 roku. U mieszkających po sąsiedzku E. W. (1) interwencje były jeszcze w lipcu 2015 roku.

Tym samym to raczej najemca lokalu nr (...) czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych mieszkańców (choć okoliczność ta nie była przedmiotem postępowania dowodowego, to ujawniła się w jego toku). Pozwane są oceniane przez pryzmat postawy E. W. i jej konkubenta, szczególnie z uwagi na fakt, że pozwana A. P. (1) spożywa z sąsiadką alkohol i jak się wydaje, wraz z pozwaną A. D. (1), jednoczą się one w opozycji do M. K. (1) i Z. P. (1).

W konsekwencji tych rozważań nie można przyjąć, by stopień nasilenia złej woli pozwanych w ich zachowaniu miał postać rażącą i to w sensie obiektywnym. Spośród pięciu osób składających skargę do zarządcy, tylko dwie potwierdziły zarzuty wobec pozwanych, jedna z nich (Z. P.) zastrzegła przy tym, iż ostatnio nastąpiła poprawa. Zeznania M. K. (1), którym nie można całkowicie odmówić prawdziwości, nacechowane są jednak w pewnym stopniu subiektywnym, negatywnym nastawieniem wobec pozwanych, szczególnie pozwanej A. D. (1).

Nie jest to wystarczający dowód dla uznania zasadności roszczeń powódki.

Mając powyższe na uwadze, z braku podstaw wynikających z powołanych przepisów, powództwo należało oddalić.