

Sygn. akt I C 1672/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Ś., dnia 04 marca 2020 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Jamrozy-Szponik

Protokolant: Aleksandra Myszczyżyn

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2020 roku w Świdnicy

na rozprawie

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

przeciwko K. K., W. R.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu W. R., aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie M. Ś. Miejskiemu Zarządowi (...) – zakładowi budżetowemu lokal mieszkalny położony Ś. przy ul. (...), wskazując, iż powodem opróżnienia lokalu jest wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniące uciążliwe korzystanie z innych lokali,

II. oddala powództwo przeciwko pozwanej K. K.,

III. zasądza od pozwanego W. R. na rzecz powoda Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...) – zakładu budżetowego koszty procesu w kwocie 220 zł.

UZASADNIENIE

w zakresie pkt II i III wyroku

Strona powodowa Gmina M. Ś. Miejski Zarząd (...) – zakład budżetowy wniosła pozew przeciwko K. K. i W. R. o nakazanie pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś. ze wskazaniem, iż powodem opróżnienia lokalu jest wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że jest właścicielem wyżej wymienionego lokalu. Stosunek najmu lokalu został nawiązany z K. K. na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony. Powód, jak dalej wskazał, otrzymał od mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. prośby o podjęcie interwencji w sprawie nagannego zachowania pozwanych, polegającego na głośnym zachowaniu oraz pozostawianiu psów w częściach wspólnych bez nadzoru. Wskazana sytuacja utrzymuje się z przerwami od 2008r, a liczne prośby o zmianę zachowania pozwanych nie przynoszą rezultatów. Ponadto pozwany jest agresywny wobec mieszkańców, między innymi obrażając ich słowami wulgarnymi. Z powyższych względów po pisemnym upomnieniu pozwanych, pismem z dnia 24.04.2018 roku powód wypowiedział umowę najmu na podstawie art. 11 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów z powodu wykraczania w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, przez co

uczynili uciążliwe korzystanie z innych lokali. Pozwani pomimo upływu okresu wypowiedzenia do dnia dzisiejszego korzystają z lokalu.

Pozwana K. K. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 maja 2003 roku strona powodowa zawarła z K. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy ul. (...) na czas nieoznaczony.

Dowód: - umowa najmu z dnia 22.05.2003 roku – k. 10-12.

Od 2008 roku K. K. trzymała psy, początkowo w komórce, później również w domu, w tym dwa typu wilczury. Zwierzęta zakłócały ciszę nocną, nadto były wypuszczane bez nadzoru na klatkę schodową, gdzie załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne. Jednocześnie stwarzały poczucie zagrożenia wśród mieszkańców, którzy bali się przechodzić obok psów. O powyższej sytuacji lokatorzy pisemnie informowali administratora wspólnoty Zarząd i (...) w Ś., natomiast administrator przekazywał powyższe informacje Miejskiemu Zarządowi (...) oraz Urzędowi Miejskiemu w Ś., sporządzając pisma z dnia 11.07.2008 roku, 10.02.2010 roku, 5.11.2010 roku, 29.09.2011 roku, 19.04.2012 roku, 20.03.2017 roku.

Pismem z dnia 25.02.2010 roku Miejski Zarząd (...) w Ś. wezwał K. K. do przestrzegania Regulaminu i Porządku Domowego w zakresie trzymania zwierząt domowych.

Dowód: - pismo Zarządu i (...) z dnia

20.03.2017 roku – k. 24,

- pismo Zarządu i (...) z dnia

19.04.2012 roku – k. 25,

- pismo Zarządu i (...) z dnia

29.09.2011 roku – k. 26,

- pismo Zarządu i (...) z dnia

5. 11.2010 roku – k. 27,

- pismo Miejskiego Zarządu (...) w Ś. z

dnia 25.02.2010 roku – k. 28,

- pismo Zarządu i (...) z dnia

10.02.2010 roku – k. 29,

- pismo Zarządu i (...) z dnia

10.07.2008 roku – k. 32.

W kwietniu 2018 roku Zakład Karny opuścił syn K. K. W. R., który zamieszkał z matką w lokalu przy ulicy (...). W. R. nadużywał alkoholu, pod wpływem którego był agresywny, wyzywał matkę i siostrę D. K. słowami wulgarnymi, groził pozwanej nożem, dewastował sprzęty domowe, niszcząc meble, rozbijając szkło. K. K. bała się syna. W. R. dewastował również klatkę schodową, uszkodził drzwi wejściowe, domofon, wciągał po schodach taczkę, niszcząc po

drodze schody i ściany, wyrzucał z mieszkania przez okno przedmioty, głośno słuchał muzyki. Wyzywał sąsiadów słowami wulgarnymi.

Dowód: - zeznania D. K. – k. 64 (e protokół k. 66),

- zeznania M. M. (1)- k. 64-65 (e protokół k. 66),

- zeznania A. R. (1) –k. 89 (e protokół (...)),

- przesłuchanie W. R. – k. 146,

- przesłuchanie K. K. – k. 160-161 (e

protokół k. 162).

Pismem z dnia 25 maja 2018 roku Zarząd i (...) zwrócił się do Urzędu Miejskiego w Ś. o wszczęcie postępowania eksmisyjnego wobec najemców lokalu nr (...) przy ul. (...), wskazując, iż do chwili obecnej nie został rozwiązany problem psów, a nadto z uwagi na zachowanie syna najemczyni, który dewastuje klatkę schodową.

Dowód: - pismo Zarządu i (...) z dnia

25.05.2018 roku – k. 23,

Po śmierci psów, pismem z dnia 29.10.2018 roku, odebrany przez K. K. w dniu 5.11.2018 roku poinformowano pozwaną o skardze, jaka wpłynęła do Miejskiego Zarządu (...) w Ś. w sprawie niewłaściwego zachowywania lokatorów w mieszkaniu nr (...) w budynku przy ul. (...), którzy wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Jednocześnie wezwano pozwaną do bezwzględnego przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego, a w szczególności przepisów z zakresu spokoju publicznego. Wskazano przy tym, iż w przypadku zlekceważenia pisma i dalszych skarg mieszkańców zostaną podjęte działania zmierzające do eksmisji pozwanej z zajmowanego lokalu. Dwa tygodnie po otrzymaniu upomnienia, pismem z dnia 30.11.2018 roku powód wypowiedział umowę pozwanej, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy z dnia 21 czerwca 2001 roku z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31.12.2018 roku.

Dowód: - pismo Miejskiego Zarządu (...) w Ś. z

dnia 29.10.2018 roku – k. 21,

- wypowiedzenia z dnia 30.11.2018 roku – k. 18,

- zeznania D. K. – k. 64 (e protokół k. 66),

W. R. po otrzymaniu upomnienia, nie zmienił swojego zachowania, a w dniu 17 grudnia 2018 roku udał się pod drzwi sąsiada A. R. (2), krzycząc że go zabije, dobijając się przy tym do jego drzwi. A. R. (2) w obawie o swoje życie, wezwał policję.

Dowód: - zeznania A. R. (2) –k. 89 (e protokół (...)),

- przesłuchanie K. K. – k. 160-161 (e

protokół k. 162).

Pozwany W. R. ponownie został osadzony w Zakładzie Karnym. Lokatorzy budynku nr (...) przy ul. (...) nie zgłaszają uwag co do zachowania K. K..

Dowód: - zeznania D. K. – k. 64 (e protokół k. 66),

- zeznania M. M. (1)- k. 64-65 (e protokół k. 66),

- przesłuchanie K. K. – k. 160-161 (e

protokół k. 162).

Sąd nadto zważył, co następuje:

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów wymienionych we wcześniejszej części uzasadnienia, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Sąd dodatkowo posiłkował się zeznaniami świadków A. R. (2), D. K., M. M. (1), przesłuchaniem pozwanej K. K. i pozwanego W. R..

Zeznania wskazanych świadków uznano za wiarygodne, albowiem są spójne co do faktu wypuszczania przez pozwaną psów bez nadzoru oraz agresywnego zachowania W. R.. Okoliczności te wynikają również z przesłuchania K. K., która opisała zachowania syna oraz przyznała, iż z uwagi na problemy z nogami puszczała psy na klatkę schodową. Ponadto sam W. R. przyznał, iż niszczył przedmioty oraz głośno słuchał muzyki, a także wielokrotnie klócił się z okien balkonu. Jednakże, co istotne, w oparciu o wskazane dowody, ustalono, iż w okresie skierowania do pozwanej upomnienia z dnia 29.10.2018 roku, w mieszkaniu pozwanej nie przebywały już duże psy. Okoliczność powyższa wynika z przesłuchania K. K. oraz pośrednio z zeznań jej córki D. K. oraz treści pisma z dnia 29.10.2018 roku, w którym powołano się jedynie na obowiązek przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego, a w szczególności przepisów z zakresu spokoju publicznego. Nie wynika z niego, aby w dalszym ciągu uciążliwość zachowania pozwanych związana była z niewłaściwym sposobem trzymania zwierząt. Tymczasem, jak ustalono w oparciu o osobowe źródła dowodowe, sąsiedzi uskarżali się na zachowanie W. R., który był agresywny, niszczył przedmioty, wyzywał sąsiadów i swoją matkę, a nawet jej groził. Z zeznań M. M. (2) wynika wręcz, iż słysząc wypowiedziane przez W. R. groźby zabójstwa do pozwanej, bała się o życie K. K.. Wskazała przy tym, iż pozwana była osobą spokojną, bezproblemową, nie była aktywna podczas awantur, co z kolei pokrywa się z zeznaniami D. K. i z przesłuchaniem pozwanych. Odmienna ocena zachowania K. K. przedstawiona przez A. R. (2) dotyczyła okresu wcześniejszego, przed majem 2018 roku, po tym bowiem czasie, po wprowadzeniu się W. R., pozwana, jak wskazał świadek, przestała być uciążliwa, a nawet widoczna.

Podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 – tekst jednolity ze zmianami). Zgodnie z art. 11 ust 1. tejże ustawy jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5, art. 21 ust. 4-4b i 5 oraz art. 21a. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Natomiast w myśl art. 11 ust. 2 pkt 1 cytowanej ustawy 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 uporeczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

W przedmiotowej sprawie wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nastąpiło w sposób sprzeczny z przepisami w/w ustawy. Należy bowiem wskazać, iż w chwili wystosowania do pozwanej upomnienia nie trzymała ona już psów, a właśnie w tym zakresie wcześniej zarzucano jej naruszanie porządku prawnego. W październiku 2018 roku za uciążliwe należało uznać jedynie zachowanie W. R., który wręcz znęcał się nad matką. Co więcej, z treści art. 11 ust. 2 pkt 1 cytowanej ustawy wynika, iż wypowiedzenie stosunku najmu może nastąpić, jeżeli lokator pomimo upomnienia w dalszym ciągu zachowuje się w sposób wskazany w tym przepisie. Tymczasem materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, aby po stronie K. K. zaistniało jakiegokolwiek z tych zachowań, po tym jak zostało jej doręczone

upomnienie. Obciążona ciężarem dowodowym strona powodowa nie przedłożyła żadnego dowodu na tą okoliczność. Jedynie udowodniono, iż to W. R. nie zmienił swojej postawy, a w rezultacie dopuścił się nawet groźby pozbawienia życia w stosunku do sąsiada. Jedynie na marginesie należy dodać, iż szczebanie jamnika, o którym zeznała M. M. (1) zostało przez nią określone, jako „trochę uciążliwe”, a zatem nie spełniające kryteriów z art. 11 ust. 2 pkt 1 cytowanej ustawy, a nawet, gdyby było istotne, powód nie przedstawił dowodów potwierdzających, iż po otrzymaniu przez pozwaną upomnienia, sytuacja nie uległa zmianie.

Wskazane powyżej przepisy mają charakter *ius cogens*, wobec czego dokonane przez stronę pozwaną wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego w stosunku do K. K. należało uznać za bezskuteczne, a tym samym powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego wobec niej podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt II wyroku.

Wobec faktu, iż powód wygrał proces w 1/2 części, Sąd w oparciu o treść art. 100 kpc zasądził od pozwanego W. R., co do którego orzeczono nakaz opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu, połowę poniesionych przez powoda kosztów, na które składały się opłata w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł (§ 7 pkt 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda,
3. kal. 7/14 dni