

Sygn. akt I C 718/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Radosław Florek

Protokolant: Marta Chęcińska

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Gminy B.***

przeciwko ***A. B. i P. B.*** oraz małoletnim ***N. G. i W. Z.***

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. oddała powództwo;

II. oddała wniosek strony powodowej Gminy B. o zasądzenie kosztów procesu.

Sygn. akt *I C 718/17*

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina B. wystąpiła przeciwko pozwanym A. B. i P. B. oraz małoletnim N. G. i W. Z. o nakazanie im opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B..

Na uzasadnienie żądania pozwu powodowa Gmina podała, że na mocy umowy najmu z dnia 02 maja 2011 roku wynajęła pozwanej A. B. sporny lokal mieszkalny, przy czym zgodnie z umową uprawnione do zamieszkiwania w nim były także jej córki: P. B. i W. Z.. Podkreśliła, że w ramach tej umowy pozwana A. B. zobowiązała się do przestrzegania porządku domowego pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Wskazała, że mieszkańcy budynku wielokrotnie skarżyli się na zachowanie pozwanej A. B. oraz innych osób przebywających w wynajętym lokalu, zarzucając im organizowanie libacji alkoholowych, wywoływanie awantur oraz kradzieże. Oświadczyła, że w pismach z dnia 17 kwietnia 2014 roku i z dnia 14 stycznia 2016 roku udzieliła pozwanej A. B. upomnienia za wykroczenie w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego i zagroziła wypowiedzeniem umowy najmu. Podała, że z uwagi na powtarzające się skargi, pismem z dnia 15 marca 2016 roku wypowiedziała jej umowę najmu przedmiotowego mieszkania z miesięcznym okresem wypowiedzenia do dnia 30 kwietnia 2016 roku. Wskazała, że pomimo wezwań pozwani nie opuścili spornego lokalu mieszkalnego.

Na rozprawie w dniu 01 sierpnia 2017 roku, pozwani A. B. i P. B. oraz małoletni N. G. i W. Z. wnieśli o oddalenie powództwa.

Motywuując swoje stanowisko wskazali, że nagannie zachowuje się konkubent pozwanej A. B.. Oświadczyli również, że pozwani P. B., N. G. i W. Z. nie zamieszkują w tym lokalu, ale są w nim zameldowani.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 02 maja 2011 roku, strona powodowa Gmina B. zawarła z pozwaną A. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B.. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Na jej podstawie do zamieszkiwania w tym lokalu były uprawnione także jej córki czyli pozwane P. B. i W. Z..

Dowód: odpis umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 02 maja 2011 roku – k. 5-6,

odpis skierowania w wyniku remontu z dnia 28 kwietnia 2011 roku - k. 7,

przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85.

Razem z pozwaną A. B. początkowo w tym lokalu mieszkała jej małoletnia córka, pozwana W. Z.. Małoletnia została w nim zameldowana. W późniejszym okresie małoletnia pozwana W. Z. została umieszczona w Domu Dziecka w P..

Dowód: zeznania świadków Z. K. - k. 46,

J. S. - k. 46,

M. N. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85.

W spornym lokalu pozwana P. B. nigdy nie zamieszkała. Jednakże została w nim zameldowana. To samo dotyczy jej syna czyli pozwanego N. G..

Dowód: zeznania świadka Z. K. - k. 46,

przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej P. B. - k. 85.

Około 2013 roku, pozwana A. B. związała się z M. N.. On zamieszkał razem z nią w sporny lokalu. Po pewnym czasie zaczął spożywać w nim alkohol, jednakże pozwana A. B. nie pozwalała mu na to. Po dwóch miesiącach, w związku z tych zachowaniem, pozwana A. B. kazała mu się wyprowadzić. W przedmiotowym mieszkaniu M. N. zamieszkiwał łącznie przez sześć lub siedem miesięcy.

Dowód: zeznania świadka M. N. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85.

Po opuszczeniu tegoż lokalu M. N. nadal przychodził do pozwanej A. B. o różnych porach, w tym także w nocy. Najczęściej był pod wpływem alkoholu i nie był przez nią wpuszczany do mieszkania, a nawet był przez nią wyganiany. Wówczas awanturował się, krzyczał, walił i kopał w drzwi i ściany. Czasami nocował na korytarzu. Często pozwana A. B. lub jej sąsiedzi w związku z jego zachowaniem wzywali funkcjonariuszy policji.

Do tegoż budynku przychodzili także znajomi M. N., którzy z reguły byli pod wpływem alkoholu. Oni zachowywali się głośno i zanieczyszczali klatkę schodową. Najczęściej szukali M. N..

Dowód: odpis protokołu z dnia 14 kwietnia 2014 roku - k. 8,

odpis pisma do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 16 kwietnia 2014 roku - k. 9,

odpis protokołu z dnia 18 kwietnia 2016 roku - k. 16,

odpis notatki służbowej z dnia 14 czerwca 2016 roku - k. 19,

odpis pisma z Komisariatu Policji w B. do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 14 lipca 2016 roku - k. 20,

zeznania świadków Z. K. - k. 46,

D. M. - k. 46,

J. S. - k. 46,

M. K. - k. 60,

P. K. - k. 60,

M. N. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej P. B. - k. 85.

Pozwana A. B. sporadycznie nadużywała w tym lokalu alkoholu. Pod wpływem alkoholu nie była uciążliwa dla sąsiadów.

Dowód: zeznania świadków Z. K. - k. 46,

M. K. - k. 60,

M. N. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej P. B. - k. 85.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2014 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., działając w imieniu powodowej Gminy, upomniła pozwaną A. B. za wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego poprzez urządzenie libacji alkoholowych, zakłócanie spokoju i ciszy w budynku oraz zanieczyszczanie klatki schodowej, a także wezwała do zaprzestania takich zachowań. Dodatkowo zapowiedziała, że w przypadku dalszego rażącego przekraczania postanowień regulaminu wypowie jej umowę najmu na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2014 roku, poz. 150), zwanej dalej "ustawą o ochronie praw lokatorów".

Dowód: odpis pisma (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. do pozwanej A. B. z dnia 17 kwietnia 2014 roku - k. 10.

Pismo to zostało doręczone pozwanej A. B..

Dowód: przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85,

przesłuchanie pozwanej P. B. - k. 85.

Z kolei pismem z dnia 14 stycznia 2016 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., działając w imieniu powodowej Gminy, ponownie upomniła pozwaną A. B. za wykraczanie w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego poprzez urządzenie libacji alkoholowych oraz zakłócanie spokoju i ciszy w

budynku, a także wezwała do zaprzestania takich zachowań. Dodatkowo zapowiedziała, że w przypadku dalszego rażącego przekraczania postanowień regulaminu wypowie jej umowę najmu na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Dowód: odpis pisma (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. do pozwanej A. B. z dnia 14 stycznia 2016 roku – k. 14.

Pismo to doręczono pozwanej A. B. w dniu 18 stycznia 2016 roku.

Dowód: odpis potwierdzenia odbioru z dnia 18 stycznia 2016 roku – k. 14.

Następnie pismem z dnia 15 marca 2016 roku, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D., działając w imieniu strony powodowej, wypowiedziała pozwanej A. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia 01 kwietnia 2016 roku do dnia 30 kwietnia 2016 roku.

Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazała przepis art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a jako przyczynę wypowiedzenia podała wykroczenie w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego poprzez urządzenie libacji alkoholowych oraz zakłócanie spokoju i ciszy w budynku, a także niezastosowanie się do upomnienia z dnia 14 stycznia 2016 roku.

Dowód: odpis wypowiedzenia umowy najmu z dnia 15 marca 2016 roku - k. 15.

Wskazane pismo zostało wysłane do pozwanej A. B., ale nie zostało przez nią odebrane.

Dowód: odpis potwierdzenia odbioru – k. 15,

przesłuchanie pozwanej A. B. - k. 85.

Obecnie pozwana P. B. wynajmuje mieszkanie w B.. Razem z nią zamieszkuje pozwany N. G..

Dowód: przesłuchanie pozwanej P. B. - k. 85.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo nie jest zasadne i nie podlega uwzględnieniu.

Zgodnie z przepisem art. 675 § 1 zd. 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. W związku z tym kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie, czy pozwanej A. B. została skutecznie wypowiedziana umowa najmu spornego lokalu mieszkalnego i tym samym doszło do zakończenia łączącego stronę powodową i pozwaną A. B. stosunku najmu tego lokalu.

W tym aspekcie należy zauważyć, że w dniu 02 maja 2011 roku powodowa Gmina i pozwana A. B. nawiązali stosunek najmu co do spornego lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony. Następnie strona powodowa w pismach z dnia 17 kwietnia 2014 roku i z dnia 14 stycznia 2016 roku, upominała pozwaną A. B. za wykroczenie w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego poprzez urządzenie libacji alkoholowych oraz zakłócanie spokoju i ciszy w budynku, a także wezwała do zaprzestania takich zachowań oraz zapowiedziała, że w przypadku dalszego rażącego przekraczania postanowień regulaminu wypowie jej umowę najmu na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Z kolei pismem z dnia 15 marca 2016 roku, wypowiedziała pozwanej A. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia 01 kwietnia 2016 roku do dnia 30 kwietnia 2016 roku. Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazała przepis art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast jako przyczynę wypowiedzenia podała wykroczenie

w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego poprzez urządzenie libacji alkoholowych oraz zakłócanie spokoju i ciszy w budynku, a także niezastosowanie się do upomnienia z dnia 14 stycznia 2016 roku.

Wedle przepisów art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w tym artykule, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5, przy czym wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Wskazanie w wypowiedzeniu jego przyczyny ma ułatwić obronę przed eksmisją, gdyż informuje lokatora o zarzutach, przed jakimi będzie się on bronić. Enigmatyczne wskazanie tych przyczyn lub powołanie w wypowiedzeniu tylko artykułu ustawy nie spełnia wymagania skutecznego wypowiedzenia. Trzeba bowiem choćby skrótowo opisać zachowanie lokatora, które uzasadnia wypowiedzenie (por. A. Gola, L. Myczkowski, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, s. 56). W tym przypadku strona powodowa dokonała wypowiedzenia umowy najmu na piśmie i dokładnie opisała w nim przyczyny wypowiedzenia. Należało przy tym przyjąć, że oświadczenie w tym przedmiocie zostało skutecznie złożone tej pozwanej. Zostało ono bowiem wysłane do pozwanej A. B. na adres jej zamieszkania tak, że mogła się ona zapoznać z jego treścią, jeśliby to pismo odebrała. Wedle natomiast przepisu art. 61 § 1 zd. 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Przyjmuje się przy tym, że w rozumieniu tego przepisu możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem, co oznacza, iż skuteczne złożenie oświadczenia woli następuje także w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2017 roku, III CSK 148/16, LEX nr 2352146).

Ze względu na wskazane w wypowiedzeniu przyczyny wypowiedzenia nie ma wątpliwości, że jego podstawę prawną stanowił przepis art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zresztą ten przepis został powołany w wypowiedzeniu umowy najmu na jego uzasadnienie. Wedle tego przepisu, 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. W niniejszej sprawie zarzucono pozwanej A. B., że wykraczała w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego poprzez urządzenie libacji alkoholowych oraz zakłócanie spokoju i ciszy w budynku. W tym aspekcie należy wskazać, że przez rażące wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu należy rozumieć zachowanie o wyraźnych, bardzo dużych cechach naganności, natomiast uporczywe wykraczanie przeciwko temu porządkowi, to utrzymujące się długo, powtarzające się zachowanie nacechowane nagannością. Z kolei przez porządek domowy należy rozumieć ogólnie przyjęte zasady postępowania w budynkach mieszkalnych w stosunkach między ich mieszkańcami.

Na wstępie należy podkreślić, że urządzenie libacji alkoholowych oraz zakłócanie spokoju i ciszy w budynku mieszkalnym narusza porządek domowy, a przy tym czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali. Gdyby więc okazało się, że pozwana A. B. dopuściła się takich zachowań, uzasadniłoby to wypowiedzenie jej umowy najmu. W niniejszej sprawie nie ma jednak podstaw do przyjęcia, że w taki sposób pozwana A. B. się zachowywała. Faktycznie bowiem żaden ze świadków nie wskazał na to, iż organizowała ona imprezy alkoholowe w swoim mieszkaniu, a raczej zarzucali jej, że odwiedzają ją osoby będące pod wpływem alkoholu. Co istotne świadkowie M. K. i M. N. oraz pozwana P. B., którzy odwiedzają regularnie sporne mieszkanie, podkreślali, że pozwana A. B. nie pozwalała na organizowanie w swoim mieszkaniu libacji alkoholowych i co najwyżej pozwalała na spożycie w nim kilku piw. Z tego zresztą powodu nakazała M. N., aby wyprowadził się ze spornego lokalu. Należy także zauważyć, że jej sąsiedzi w trakcie zeznań stwierdzili, iż w okresie, od kiedy pozwana A. B. zamieszkuje w spornym lokalu widzieli ją sporadycznie pod wpływem alkoholu, a przy tym nie była ona wówczas dla nich uciążliwa. Było to na pewno zachowanie naganne, ale nie miało cechy rażącej naganności, a przy tym nie utrudniało korzystania z innych lokali mieszkalnych w tym budynku. Nie mogło więc uzasadniać wypowiedzenia umowy najmu na tej podstawie prawej. Z kolei odnośnie zakłócania spokoju

i ciszy w tym budynku mieszkalnym należy wskazać, że takich zachowań dopuszczał się M. N. i jego koledzy, a nie pozwana A. B.. Z zeznań świadków wynika bowiem wyraźnie, że to M. N. awanturował się na korytarzu i w ten sposób zakłócał porządek domowy, a było to efektem tego, iż pozwana A. B. nie chciała go wpuścić do przedmiotowego lokalu mieszkalnego i nakazywała mu opuszczenie budynku. Jej udział w tych awanturach był więc wyłącznie ukierunkowany na doprowadzenie do opuszczenia spornego budynku mieszkalnego przez M. N., który wbrew jej woli nachodził ją. Świadczy o tym zresztą okoliczność, że pozwana A. B. również wzywała funkcjonariuszu policji w celu przywrócenia porządku zakłóconego przez M. N.. Fakt natomiast, że pozwana A. B. był związana z M. N. i z nim wspólnie zamieszkiwała przez krótki okres, nie uzasadnia wniosku, iż odpowiada za zakłócenia porządku domowego, jakich on się dopuszcza. Nie ma więc także podstaw do przyjęcia, że pozwana A. B. dopuszczała się zakłócenia spokoju i ciszy w budynku mieszkalnym.

W świetle tych ustaleń nie zaistniały wskazane w wypowiedzeniu spornej umowy najmu przesłanki tego wypowiedzenia, a tym samym było ono bezskuteczne i nie spowodowała wygaśnięcia stosunku najmu co do spornego mieszkania. W takiej natomiast sytuacji pozwanym nadal przysługuje tytuł prawny do korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego i w związku z tym nie ma podstaw do orzeczenia ich eksmisji, co skutkuje oddaleniem powództwa.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie I sentencji.

Wedle przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie strona powodowa przegrał w całości proces, a w związku z tym nie było podstaw do obciążenia pozwanych poniesionymi przez nią kosztami procesu. Z tych względów wniosek strony powodowej w tym przedmiocie podlegał oddaleniu.

Z tych względów, w oparciu o cytowane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.