

Sygnatura akt V C 551/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2014 roku

Sąd Rejonowy w Wyszkowie, V Zamiejscowy Wydział Cywilny w P.

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Arkadiusz Piotrowski

Protokolant Ewelina Borkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 lipca 2014 roku w P.

sprawy z powództwa **Gminy P.**

przeciwko **Ł. B.**

o eksmisję

1. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny z dnia 06 listopada 2013 roku w części, to jest co do punktu 1, z tym iż ustala, że opróżnienie lokalu przez pozwanego zostało orzeczone z powodu niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a także co do punktu 3 i 4;
2. oddala wniosek pozwanego o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności wyroku zaocznego.

Sygnatura akt V C 551/13

UZASADNIENIE

Gmina P. wystąpiła z powództwem przeciwko Ł. B. o nakazanie opróżnienia przez niego lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym, który powód wynajął pozwanemu, położonym w P. przy ul. (...), a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż pozwany jako najemca lokalu zakłócał ciszę nocną poprzez słuchanie głośno muzyki do późnych godzin nocnych i pomimo wysyłania do niego upomnień z tego powodu wraz z informacją o możliwości wypowiedzenia umowy najmu i eksmisji, nie zmienił swojego zachowania.

W dniu 06 listopada 2013 roku Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym:

1. nakazał pozwanemu, aby opróżnił wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami jego prawa reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w P.;
2. orzekł, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. wyrokowi w pkt 1 nadał rygor natychmiastowej wykonalności;
4. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 137 (sto trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

W dniu 15 listopada 2013 roku do tutejszego Sądu wpłynął sprzeciw pozwanego, w którym wniósł o oddalenie powództwa zaprzeczając, iż zakłócał spokój i porządek publiczny w miejscu zamieszkania, a ponadto nie może ponosić odpowiedzialności za osoby, które bez jego zgody i akceptacji zakłócały spokój innych mieszkańców bloku. Wniósł

również o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności podnosząc, że nie otrzymał wezwania na rozprawę (k 30-31).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina P. wynajęła pozwanemu Ł. B. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...) 1/4 w dniu 17 lutego 2012 roku na czas nieoznaczony. Zgodnie z §14 umowy powód miał prawo wypowiedzieć stosunek najmu nie później niż na miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego m.in. w sytuacji jeżeli najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używał lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbywał obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczył urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykraczając w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali (umowa – k 20-21).

Do pozwanego w okresie jego zamieszkiwania przychodziły różne osoby, często około 6-7 osób. W okresie jesienno – zimowym na przełomie 2012 i 2013 roku, wielokrotnie zdarzały się pomiędzy tymi osobami awantury. Podczas jednej z nich została zrzuciona szafa stojąca na korytarzu i należąca do jednego z mieszkańców bloku. Dochodziło także do bójek. Zdarzenia te miały miejsce głównie w nocy. Z mieszkania zajmowanego przez pozwanego dochodziły różne hałasy, które miały miejsce także na klatce schodowej, jakby ktoś rzucał ciężkimi przedmiotami o podłogę, co nie pozwalało w sposób normalny funkcjonować pozostałym mieszkańcom bloku. Imprezy u pozwanego trwały nawet do 2-3 w nocy. Ich uczestnicy wielokrotnie zbiegali schodami wyrывая bariery, trzaskając drzwiami. Nie pomagały rozmowy z pozwanym, który tłumaczył, że niczego złego nie robi tylko jego koledzy. W lutym 2013 roku D. K. zawiadomiła o powyższym Policję, jednakże kiedy przyjeżdżali funkcjonariusze to nie byli wpuszczani, a za jakieś pół godziny uczestnicy imprezy zachowywali się jeszcze głośnie. Ponadto wychodzili przed budynek i wykrzykiwali różne wyzwiska pod adresem pozostałych mieszkańców bloku. W październiku 2013 roku kiedy sprawą zajął się zarządca nieruchomości pozwany przyszedł do D. K. przeprasząc za wcześniejsze zachowania, ale to niewiele pomogło i tylko na krótki czas, bo ostatnia awantura miała miejsce w Wielką Sobotę 2014 roku. Również wtedy interweniowała Policja i pogotowie (zeznania świadków: M. F. (1) – k 46 i D. K. – k 46-47).

Wobec zakłócania przez pozwanego ciszy nocnej poprzez głośne słuchanie muzyki do późnych godzin nocnych powód pismem z dnia 22 stycznia 2013 roku upomniął pozwanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów). Wezwał go także do korzystania z lokalu mieszkalnego w sposób zgodny z porządkiem domowym, zaniechania zachowania, które czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali. Wskazał, że następne uporczywe i rażące wykroczenie przeciwko porządkowi będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu lokalu i co za tym idzie eksmisją z lokalu (upomnienie – k 19).

W dniu 31 stycznia 2013 roku wpłynęło do Towarzystwa Budownictwa (...) w P., który administruje przedmiotowym lokalem, pismo D. K. i M. F. (1) zatytułowane skarga, w której domagały się podjęcia stanowczych działań wobec karygodnego zachowania lokatorów z mieszkań nr (...) w przedmiotowym budynku, którzy łamią wszelkie zasady współżycia społecznego. Wskazały, że w mieszkaniu nr (...) ostatnio codziennie około godziny 20-tej schodzi się od kilku do kilkunastu osób i zaczynają zabawę trwającą nawet do godziny 2-jej w nocy, słycać z mieszkania wrzaski, przekleństwa, hałas przewracanych i przesuwanych po podłodze ciężkich przedmiotów, a zapraszani goście wbiegają po schodach i zbiegają z nich wielokrotnie podczas trwającej imprezy z takim impetem, że o ile uda się im wcześniej zasnąć, zrywają się ze snu na równe nogi. Wobec tych zachowań kilkakrotnie interweniowała Policja, ale to nie zniechęciło sąsiada do organizowania dalszych tego typu rozrywek w mieszkaniu, o czym wcześniej też informowały władze Towarzystwa Budownictwa (...), ale podjęte wówczas działania nie przyniosły oczekiwanego efektu (skarga – k 18).

Wobec powyższej skargi ponownie w dniu 11 lutego 2013 roku Towarzystwo Budownictwa (...) wysłało upomnienie do pozwanego wskazując na okoliczności wskazane w skardze D. K. i M. F. (1) żądając jednocześnie natychmiastowego zaprzestania zakłócania ciszy nocnej poprzez imprezowanie i słuchanie głośno muzyki w późnych godzinach nocnych

i pouczając pozwanego, że następne uporczywe i rażące wykroczenie przeciwko porządkowi będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu lokalu i co za tym idzie eksmisją z lokalu. Pismo to zostało odebrane przez pozwanego w dniu 13 lutego 2013 roku (upomnienie – k 17).

Kolejna skarga na zachowanie pozwanego podpisana przez D. K., K. K., G. K., J. O. oraz M. F. (2) wpłynęło do zarządcy nieruchomości w dniu 04 marca 2013 roku, w którym domagali się oni eksmisji pozwanego z uwagi na nieprzestrzeganie przez niego elementarnych reguł współżycia społecznego, to jest wielokrotne imprezy alkoholowe, burdy, nocne libacje, uliczne bójki, zastraszanie mieszkańców. Zwracali się oni również do pozwanego o zmianę zachowania, jednakże nie przyniosło to pozytywnych efektów, a wręcz spotęgowały jego negatywne zachowanie (pismo – k 16v).

Wobec powyższych pism w dniu 29 maja 2013 roku doręczono pozwanemu wypowiedzenie umowy najmu z nim zawartej z uwagi na wykraczanie przez niego w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, pomimo wcześniejszych upomnień, co czyniło uciążliwym korzystanie z innych lokali, a miało polegać na notorycznym zakłócaniu ciszy nocnej, awanturach, a także uszkodzaniu mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania (poręczce na klatce schodowej). Pozwany został również wezwany do opuszczenia zajmowanego lokalu ze swoich rzeczy i wydanie go do rąk właściciela pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową (wypowiedzenie – k 14, potwierdzenie odbioru – k 15). Wobec wypowiedzenia umowy stosunek najmu ustał w dniu 31 czerwca 2013 roku (okoliczność niesporna).

Sąd zważył, co następuje:

Sąd nie miał żadnych zastrzeżeń odnośnie dokumentów zgromadzonych w sprawie, które nie były kwestionowane (art. 230 kpc). Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, albowiem znajdowały one potwierdzenie w dokumentach dołączonych do pozwu. Ponadto dowód z zeznań tychże świadków został dopuszczony na wniosek pozwanego, który ich nie kwestionował.

W ocenie Sądu powództwo było uzasadnione.

Zgodnie z 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 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. Jednocześnie jak wynika z ust. 2 pkt 1) tegoż 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 związku z powyższym i wobec wykraczania przez pozwanego, w sposób opisany wyżej, przeciwko porządkowi domowemu, co miało charakter rażący i uporczywy, powód był uprawniony do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu pozwany bowiem jak za własne odpowiadał także za działania osób, które przebywały w jego mieszkaniu. Wypowiedzenie było zatem skuteczne, zostało dokonane na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, a wcześniej skierowano do pozwanego upomnienie wskazując na możliwość wypowiedzenia umowy, co niestety nie przyniosło pozytywnych rezultatów. W tej sytuacji należało uznać, iż stosunek najmu zakończył się z dniem 31 czerwca 2013 roku i w związku z tym żądanie powoda opróżnienia przez pozwanego przedmiotowego lokalu mieszkalnego było zasadne. W tej sytuacji powództwo o eksmisję było zasadne.

Zgodnie z art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Nakazując opróżnienie lokalu z powyższych powodów, sąd w wyroku wskazuje te powody. Mając na uwadze te uregulowania, a także powyższe ustalenia Sąd w punkcie 1. wyroku utrzymał w

mocy wyrok zaoczny z dnia 06 listopada 2013 roku w części, to jest co do punktu 1 (art. 347 kpc) orzekającego eksmisję precyzując jednocześnie, że opróżnienie lokalu przez pozwanego zostało orzeczone z powodu niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a także co do punktu 3 i 4, albowiem zasadnie w wyroku zaocznym nadano wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności, gdyż wyrok był zaoczny (art. 333§1 pkt 3 kpc).

W ocenie Sądu nie był również zasadny wniosek pozwanego o uchylenie rygoru natychmiastowej wykonalności wyroku. Zgodnie bowiem z art. 346§1 kpc na wniosek pozwanego sąd zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności nadany wyrokowi zaocznemu, jeżeli wyrok ten został wydany z naruszeniem przepisów o dopuszczalności jego wydania albo jeżeli pozwany uprawdopodobni, że jego niestawiennictwo było niezawinione, a przedstawione w sprzeciwie okoliczności wywołują wątpliwości co do zasadności wyroku zaocznego. Tymczasem pozwany został zawiadomiony o terminie rozprawy, co osobiście pokwitował (oświadczenie pozwanego – k 41, potwierdzenie odbioru – k 26) i nie stawiał się na nią bez usprawiedliwienia. Nie zachodziły także pozostałe przesłanki wskazane w powyższym przepisie, których zresztą pozwany nie podnosił skupiając się tylko na zaprzeczeniu jakoby został powiadomiony o terminie rozprawy. Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Zdaniem Sądu także rozstrzygnięcie o kosztach procesu należnych powodowi zawarte w wyroku zaocznym było zasadne. Zgodnie bowiem z art. 98§1 i 3 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Uwzględniając zatem, że pozwany przegrał sprawę w całości Sąd w wyroku zaocznym słusznie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 337 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 137 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu uiszczona przez pozwanego w kwocie 200 złotych na podstawie art. 27 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 120 złotych ustalone na podstawie §10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku, poz. 490), jak również uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Sąd nie utrzymał wyroku zaocznego w części dotyczącej punktu 2, albowiem jak wskazano wyżej art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie miał w niniejszej sprawie zastosowania na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a więc Sąd nie powinien był orzekać czy pozwanemu przysługuje czy też nie uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.