

Sygn. akt I C 461/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Malborku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : S.S.R. Jarosław Łukowski

Protokolant : st. sekr. sąd. Agnieszka Wrzeszcz

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2016 r. w Malborku na rozprawie

sprawy z powództwa H. H. (1)

przeciwko Gminie M. M.

o ustalenie

I. ustala bezskuteczność wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w M. dokonanego przez pozwaną Gminę M. M. w stosunku do powoda H. H. (1) pismem z dnia 17 lutego 2016 r.;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. M. na rzecz powoda H. H. (1) kwotę 390 zł (trzysta dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 461/16

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 15 kwietnia 2014 r. powód H. H. (1) zażądał ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w M. dokonanego przez pozwaną Gminę M. M. pismem z dnia 17 lutego 2016 r.

W uzasadnieniu powód podkreślił, iż interes prawy w domaganiu się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu polega na tym, iż milczenie powoda w odpowiedzi na czynność pozwanego prowadzić będzie do utraty tytułu prawnego do lokalu, co nadto pozbawi powoda prawa do bycia podmiotem umów na dostawy mediów. Poza tym w wypadku bezumownego zajmowania lokalu nie będzie miał prawa do ubiegania się różnego rodzaju świadczenia np. dodatek mieszkaniowy.

Odnosnie samego wypowiedzenia powód wskazał, iż było one bezzasadne, a w szczególności nie istniała podstawa do wypowiedzenia mowy określona w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Powód zaprzeczył, aby dokonywał jakichkolwiek działań, o których stanowi powyższy przepis. Zaznaczył, iż korzysta z lokalu zgodnie z przeznaczeniem tj. w celach mieszkaniowych, nie zaniebduje obowiązków na niego nałożonych, nie doprowadza do niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, nie robi niczego co rażąco lub uporczywie sprzeciwiałoby się porządkowi domowemu (k. 2-5)

Na rozprawie z 14 czerwca 2016 r. powódka Gmina M. M. wniosła o oddalenie powództwa. Powódka wskazała, iż zostały spełnione przesłanki z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Powódka zaznaczyła, iż upomnienie, które poprzedzało wypowiedzenie umowy, wskazywało na naruszenia porządku zarówno w mieszkaniu powoda, jak i w całym budynku (k. 29-30)

Sąd ustalił, co następuje :

Powód H. H. (1) od dnia 05 lutego 1990 r. jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego przez ulicy (...) w M.. Lokal stanowi własność pozwanej Gminy M. M..

W imieniu gminy komunalnym zasobem mieszkaniowym administruje Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M..

Przed Sądem Rejonowym w Malborku toczyła się sprawa sygn. I C 1028/14 dotycząca analogicznego żądania jak zgłoszone w niniejszym procesie. Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 czerwca 2015 r. Sąd ustalił bezskuteczność wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w M. dokonanego przez pozwaną Gminę M. M. w stosunku do powoda H. H. (1) pismem z dnia 06 maja 2014 r.

(bezsporne)

Wynajmowane przez powoda H. H. (1) mieszkanie znajduje się na parterze budynku. Jest to jedyny lokal na tej kondygnacji. Powód zajmuje mieszkanie razem z małżonką. Budynek znajduje się w okolicy, w której jest wiele osób bez zajęcia, które często spożywają alkohol. Do budynku doprowadzona jest instalacja doprowadzająca gaz ziemny, w związku z czym obowiązuje zakaz używania butli gazowych.

Pismem z 7 stycznia 2016 r. Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w M. wezwał powoda H. H. (1) oraz jego małżonkę H. H. (2) do zaprzestania naruszeń porządku domowego. W piśmie zarządca nieruchomości wskazał na skargi mieszkańców budynku przy ulicy (...) w M. mające za przedmiot rażące i uporczywe naruszenia porządku domowego poprzez nielegalny handel papierosami w lokalu co doprowadza do dewastacji klatki schodowej, załatwiania potrzeb fizjologicznych oraz awantury z pozostałymi mieszkańcami przez przychodzące osoby postronne. Nadto wykorzystywanie jednego z pokoi na miejsce cięcia i składowania opału oraz używania butli gazowej na propan-butan co stanowi do zagrożenie dla pozostałych mieszkańców budynku. Zarządca na wypadek niedostosowania się do wezwania zastrzegł możliwość wypowiedzenia umowy najmu. Pismo zostało doręczone adresatom w dniu 14 stycznia 2016 r.

Na początku lutego 2016 r. w związku ze zgłoszeniami mieszkańców do mieszkania powoda przybyli pracownicy Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. – P. C. i W. T.. Wizyta była niezapowiedziana i dotyczyła zgłoszeń odnośnie korzystania przez powoda z butli gazowej i rąbania drewna w mieszkaniu. Kontrola nie potwierdziła, aby powód korzystał z butli gazowej. W czasie kontroli powód przyznał, iż ciął wcześniej drewno w mieszkaniu. Komisja stwierdziła też istnienie pęknięcia stropu w piwnicy znajdującej się pod mieszkaniem powoda. W tym czasie w lokalu mieszkalnym powoda trwał remont.

Pismem z 17 lutego 2016 r. Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w M. wypowiedział H. H. (2) i H. H. (1) umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2016 r. W piśmie zarządca wskazał na stwierdzone naruszenia przez najemców i ich klientów porządku domowego, dewastację przez klientów części wspólnych budynku i wyrażanie przez nich agresji słownej wobec współmieszkańców. Nadto zarządca wskazał na rąbanie przez najemców drewna w godzinach porannych przed drzwiami wejściowymi oraz handel papierosami, który sprowadza na klatkę tłumy meneli, którzy piją, nocują na klatce schodowej, załatwiają swoje potrzeby fizjologiczne, odzywają się wulgarnie i atakują wyzwiskami. Wypowiedzenie zostało doręczone adresatom w dniu 22 lutego 2016 r.

W okresie od stycznia do lutego 2016 r. nie było w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez powoda interwencji policyjnych.

Powód H. H. (3) handlował w mieszkaniu papierosami. Zaprzestał tej działalności w po doręczeniu pisma z dnia 07.01.2016 r .

Powód ciął w mieszkaniu drewno na opał, czego jednak zaniechał przed poprzednią sprawą o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu. W późniejszym okresie zdarzało się jedynie, iż powód uderzał kawałkiem drewna przed piecem, gdy nie chciał się on do niego zmieścić. W czasie trwającego remontu powód rozbił w mieszkaniu stary segment.

Powód używał także w mieszkaniu butli gazowej, czego również zaprzestał przed poprzednią sprawą o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Aktualnie powód korzysta z kuchenki elektrycznej.

P. C. był w budynku przy ulicy (...) w M. ponownie na przełomie lutego i marca 2016 r. Wizyta była związana ze skargą J. P. odnośnie rąbania drewna przez powoda na ganku przed budynkiem.

Pismem z 22 marca 2016 r. powód H. H. (1) odpowiedział na oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Powód wskazał, iż odwołuje się od wypowiedzenia i zażądał złożenia przez zarządcę pisemnego oświadczenia o cofnięciu wypowiedzenia umowy.

(dowód: wezwanie z 7 stycznia 2016 r. wraz z dowodem doręczenia – k. 7, 39-41, wypowiedzenie z 17 lutego 2016 r. wraz z dowodem doręczenia – k. 8, 42–43, pismo powoda z 22 marca 2016 r. – k. 9, pismo Komendy Powiatowej Policji w M. z 21 czerwca 2016 r. – k. 37, zeznania świadków: Z. D. – k. 45, E. A. – k. 47, P. C. – k. 47-49, W. T. – k. 49-50, częściowo zeznania świadka J. P. – k. 46-47, zeznania powoda H. H. (1) – k. 55 akt sprawy)

Sąd zważył, co następuje :

Wyżej wskazany stan prawny został przez Sąd ustalony na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów oraz zeznań świadków. Zaznaczyć należy, iż treść dokumentów co do zasady nie budziła wątpliwości stron, ani też Sądu. Wiarygodne były też zeznania powoda i przesłuchanych w sprawie świadków za wyjątkiem J. P..

Podstawą prawną zgłoszonego przez powoda żądania jest art. 189 k.p.c., który stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Na wstępie zauważyć należy, iż niewątpliwie powód posiada interes prawny w żądania ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, gdyż jak słusznie zauważył jego milczenie w odpowiedzi na czynność prawną pozwanego doprowadzi na sytuacji, iż nie będzie mógł wykazać się statusem osoby mającej określone prawo do lokalu mieszkalnego. Co za tym idzie nie będzie mógł być stroną umów na dostawę mediów, czy też nie będzie miał prawa do ubiegania się o takie przykładowo świadczenia jak dodatek mieszkaniowy. Zaznaczyć należy, iż istnienie wskazanej wyżej przesłanki nie było przez pozwaną podważane.

Zasadnicza kwestia sporna sprowadzała się do oceny istnienia przesłanek do wypowiedzenia przez właściciela umowy najmu. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – 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.

Wypowiadając umowę najmu spółka działająca w imieniu pozwanej gminy wskazała, iż podstawą prawną wypowiedzenia jest art. 11 ust. 2 pkt 1 cytowanej ustawy. Wskazany przepis stanowi, iż 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 zaniebuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenie.

Powyższe przesłanki są jasne i konkretne. Nie wystarczy samo działanie najemcy w sposób określony w przepisie. Dla ustalenia skuteczności wypowiedzenia konieczne jest także upomnienie i dalsze postępowanie najemcy w dotychczasowy niewłaściwy sposób. Stąd też uzasadnione jest ograniczenie ustaleń do okresu pomiędzy doręczeniem

upomnienia a wypowiedzeniem umowy najmu. W niniejszym przypadku był okres pomiędzy 14 stycznia 2016 r. a 17 lutego 2016 r.

Przeprowadzone na wniosek stron dowody nie pozwalają na ustalenie, iż powód we wskazanym okresie postępował w sposób określony w upomnieniu. W szczególności przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wskazuje, aby w tym okresie do powoda przychodziły osoby trzecie, które dewastowały klatkę schodową, załatwiały swoje potrzeby fizjologiczne na tejże klatce i wdawały się w awantury z pozostałymi mieszkańcami. Brak też dowodów, iż powód po doręczeniu upomnienia ciął w mieszkaniu i składał opał, czym miałby doprowadzić do zniszczeń oraz aby używał butli na propan-butan.

Świadek A. K. wprawdzie zeznała, iż słyszała o handlu papierosami przez powoda, ale jednocześnie nie potrafiła wskazać kiedy miałyby to mieć miejsce. Nadto świadek wskazała, iż nic nie słyszała na temat dewastowania klatki schodowej, załatwiania potrzeb fizjologicznych, czy też agresywnego zachowania klientów powoda. Także świadek Z. D. zeznał, iż powód kiedyś handlował papierosami, ale nie potrafił powiedzieć do kiedy i czy powód nadal prowadzi taką działalność. Świadek zaprzeczył, aby osoby przychodzące do powoda zachowywały się w sposób wskazany przez pozwaną. Świadek nie miał też wiedzy na temat rąbania drewna przez powoda w mieszkaniu i używania butli gazowej. Świadek wskazał jednocześnie na przychodzących znajomych syna sąsiadki powoda M. W. oraz na konflikt powoda z sąsiadką J. P..

Okoliczności przytaczanych przez stronę pozwaną w upomnieniu i wypowiedzeniu umowy co do zasady nie potwierdziły zeznania świadków P. C. i W. T.. Świadców są pracownikami Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. i byli w lokalu powoda na początku lutego 2016 r. Ich wizyta związana była ze zgłoszeniami sąsiadów odnośnie korzystania przez powoda z butli gazowej i rąbania w mieszkaniu drewna. Ze zgodny zeznań obu świadków wynika, iż nie stwierdzili oni aby powód korzystał z butli gazowej w kuchence. Poza tym z zeznań wprawdzie wynika, iż powód przyznał się do wcześniejszego cięcia drewna w mieszkaniu, ale jednocześnie z zeznań P. C. wynika, iż kolejne zgłoszenie mające miejsce na przełomie lutego i marca dotyczyło rąbania drewna przez powoda na ganku przed domem. Powyższe sugeruje, iż powód ostatecznie zastosował się do wezwania zakazującego mu rąbania drewna w mieszkaniu. Poza tym z zeznań świadków wynika, iż w czasie kontroli w mieszkaniu powoda trwał remont. Świadek W. T. zeznał dodatkowo, iż nie zauważył, aby na klatce schodowej były jakiegokolwiek zniszczenia. Wedle oceny świadka klatka schodowa była użytkowana normalnie.

Sąd przesłuchał także w charakterze świadka E. A., która jednak nie była w stanie przytoczyć żadnych konkretnych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. P. w zakresie w jakim wskazywała ona na postępowanie powoda w sposób określony w upomnieniu po doręczeniu tegoż upomnienia. Zauważyć należy, iż zeznania świadka były często niespójne i nielogiczne. W szczególności świadek kilkakrotnie wskazywała, iż powód postępował w określony sprzeczny z normami sposób w okresie po doręczeniu upomnienia, a następnie oświadczała, iż nie jest w stanie wypowiedzieć się kiedy miałyby to mieć miejsce. Wielokrotnie też świadek powoływała się na swój wiek i kłopoty z pamięcią, co miałyby tłumaczyć nieznaną szczegółów lub dat określonych zdarzeń. Świadek wskazywała również na wzywania interwencji funkcjonariuszy Policji lub Straży Miejskiej, a jednocześnie nie potrafiła wskazać w jaki sposób przedmiotowe interwencje miałyby się zakończyć. Zupełnie nielogiczne było także wytłumaczenie świadka przyczyn, dla których klienci powoda mieliby stać na półpiętrze pomiędzy parterem, na którym mieszkał powód a pierwszym piętrem. Tym wytłumaczeniem miałyby być okoliczność, iż przez wspomniane półpiętro przechodzi mniej osób niż przez okolice drzwi wejściowych. Brak logiki w tej wypowiedzi wynika z tego, iż na parterze mieszka tylko powód z żoną, a więc jedynie oni nie musieli przechodzić przez wspomniane półpiętro, aby dostać się do swojego mieszkania. Zaznaczyć należy, iż świadek jednocześnie przyznała, iż jest to specyficzna okolica, gdzie jest wiele osób mających dużo czasu i spożywających alkohol. Poza tym świadek z jednej strony wskazywała, iż przestające na klatce schodowej osoby są klientami powoda, a z drugiej zeznawała, iż nie może wykluczyć że są to osoby postronne, czy też odwiedzający sąsiada D.. Ponadto wpływ na ocenę zeznań świadka ma oczywisty konflikt istniejący pomiędzy świadkiem a powodem, czego świadek nie kryła i na co wskazywali inni świadkowie i sam powód.

Wiarygodne były natomiast zeznania powoda H. H. (1), które korespondowały z zeznaniami pozostałych świadków, a zwłaszcza P. C. i W. T.. W szczególności powód przyznał, iż nigdy nie handlował papierosami, używał butli gazowej i ciął w mieszkaniu drewno. Zaprzeczył jednak, aby czynił to po doręczeniu mu upomnienia z 07 stycznia 2016 r. Jak już wskazano żadne przeprowadzone w sprawie dowody nie wskazują, aby zeznania powoda były w tym zakresie niewiarygodne. Logiczne jest też stwierdzenie powoda, iż nie mógłby rąbać w mieszkaniu drewna skoro je wyremontował.

W tych okolicznościach brak podstaw do przyjęcia, iż zaszyły przesłanki wskazane w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uzasadnione jest zatem twierdzenie powoda, iż oświadczenie woli złożone w imieniu pozwanej gminy nie mogło wywołać zamierzonego skutku prawnego.

Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 189 k.p.c. i cytowanych wyżej przepisów orzekł jak w pkt I wyroku.

W pkt II wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. o kosztach procesu zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód wygrał proces, a wobec tego pozwana winna mu zwrócić całość poniesionych kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 360 zł oraz uiszczona opłat sądowa od pozwu w kwocie 30 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika Sąd ustalił na podstawie § 15 ust. 1 w zw. § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.