

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina P. wniosła o nakazanie pozwanemu T. B. (1) opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P. oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu wskazała, że pozwany na mocy umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 17 marca 2010 roku pozostawał najemcą mieszkania położonego przy ul. (...) w P. i był zobowiązany do uiszczania z tego tytułu czynszu. Strona powodowa wskazała również, że umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Dodała, że powód od dłuższego czasu otrzymywał pisemne skargi od pozostałych mieszkańców budynku w związku z negatywnym zachowaniem pozwanego. Wskazała, że pozwany urządzał w mieszkaniu libacje alkoholowe, zakłócając spokój innym lokatorom, co powodowało wielokrotne wzywianie policji. Stwierdziła, że pozwany niszczył i zanieczyszczał części wspólne budynku, a ponadto był agresywny. Zaznaczyła, że wielokrotnie zalewał też mieszkanie sąsiadki oraz, że jego naganne zachowanie spowodowało wypowiedzenie mu umowy najmu.

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2014 roku pozwany T. B. (1) oświadczył, że to nie on zalał sąsiadkę i że było włamanie do jego mieszkania. Dodał, że wszystko zostało wyjaśnione i że przeprowadził trzy remonty. Pozwany przyznał, że mieszkał u niego sąsiad i to on urządzał libacje alkoholowe i do niego przyjeżdżała policja. Pozwany zaprzeczył okolicznościom wskazanym w pozwie.

W toku kolejnej rozprawy w dniu 19 lutego 2015 roku przesłuchiwany w charakterze świadka K. K. wskazał, że remontował zalane mieszkanie sąsiadki. Zaprzeczył, że urządzano libacje i jednocześnie przyznał, że z okazji urodzin czy imienin urządzali imprezy. Zaznaczył, że cały blok jest patologiczny oraz, że pozwany zmobilizował się i nie urządza libacji. Przyznał, że mieszka wspólnie z T. B. (1). Dodał, że zgłosił to do Urzędu Miasta i ZGM oraz, że jest zameldowany.

W dniu 22 października 2015 roku Sąd na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego K. K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 marca 2010 roku pomiędzy Gminą P. w imieniu której działał (...) w P., a pozwanym T. B. (1) została zawarta umowa o najem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., składającego się z dwóch izb, jednego pokoju i kuchni. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Pozwany zajmował powyższy lokal.

Dowód:

1. kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 17 marca 2010 roku – karty 53-54 akt;
2. kserokopia protokołu zdawczo odbiorczego – karta 56 akt;
3. kserokopia poświadczenia pobytu z dnia 17 marca 2010 roku – karta 55 akt;
4. kserokopia aneksu z dnia 30 sierpnia 2010 roku do umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 17 marca 2010 roku – karta 50 akt;
5. przesłuchanie pozwanego T. B. (1) – karta 68 akt;

Na podstawie § 7 umowy o najem lokalu mieszkalnego najemca zobowiązany został do utrzymywania wynajętego lokalu oraz pomieszczeń przynależnych we właściwym sanie sanitarnym i technicznym. Ponadto w § 10 umowy stwierdzono, że każda ze stron może rozwiązać umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Ponadto wynajmujący może rozwiązać najem za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, jeżeli najemca zalega z zapłatą czynszu i opłatą za co najmniej 3 miesiące, dokonuje szkód w lokalu

bądź budynku, wykracza w sposób rażąco przeciwko porządkowi domowemu lub podnajął lub oddał lokal lub jego część do używania bez zgody Wynajmującego.

Dowód:

6. kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 17 marca 2010 roku – karty 53-54 akt;

Przedmiotowy lokal mieszkalny pozwany T. B. (1) zajmował wspólnie z pozwanym K. K., który mieszkał u niego.

Dowód:

7. przesłuchanie pozwanego K. K. w charakterze świadka – karta 85 akt;

Pozwany T. B. (1) w 2010 roku złożył w (...) w P. wniosek o zezwolenie na wykonanie w spornym mieszkaniu łazienki, gdyż przynależna do mieszkania znajdowała się na podwórku. Ostatecznie do realizacji projektu nie doszło.

Dowód:

8. kserokopia korespondencji stron z dnia 22 lipca 2010 roku, 30 sierpnia 2010 roku, 30 września 2010 roku, 19 listopada 2013 roku, 13 listopada 2013 roku – karty 52, 49, 48, 23, 24 akt;

9. przesłuchanie pozwanego K. K. w charakterze świadka – karta 85 akt;

W mieszkaniu zajmowanym przez pozwanych wielokrotnie odbywały się libacje alkoholowe i awantury, co skutkowało interwencjami policji. W okresie od kwietnia 2013 roku do czerwca 2014 roku w miejscu zamieszkania pozwanych miało miejsce 8 interwencji policji. Przyczynami tych interwencji były kłótnie w mieszkaniu, głośnie zachowania, wyłamanie drzwi do mieszkania pozwanych, czy próba wejścia do mieszkania pozwanych osób z łomem.

Dowód:

10. kserokopia informacji Posterunku Policji w P. z dnia 09 lipca 2014 roku – karta 11 akt;

Pozwanych bardzo często, szczególnie w okresie letnim, odwiedzali znajomi. W trakcie tych wizyt wszyscy zachowywali się głośnie. Imprezy trwały do późnych godzin nocnych, a w ich trakcie pozwani wraz z odwiedzającymi ich osobami spożywali alkohol, biegali po korytarzu, załatwiali w nim swoje potrzeby fizjologiczne oraz palili papierosy.

W trakcie jednej z imprez odbywającej się u pozwanych skopano drzwi jednemu z sąsiadów - P. K..

Ponadto pozwani przez swoje zaniedbania kilkakrotnie zalali mieszkanie nr (...) zajmowane przez E. B..

Strona powodowa wielokrotnie otrzymywała pisemne skargi od mieszkańców budynku nr (...) przy ul. (...) w P. na zachowanie pozwanego T. B. (1) i przebywających w jego mieszkaniu osób. W skargach informowano o opisanych powyżej sytuacjach i proszono o interwencję.

(...)w P. na skutek skarg lokatorów wystosowywał do pozwanego T. B. (1), jako głównego najemcy lokalu, monity o właściwe zachowanie i przestrzeganie regulaminu porządku domowego. Ponadto wyżej wskazana jednostka z uwagi na używanie przez pozwanych butli gazowej monitowała do pozwanego T. B. (1) o jej usunięcie z budynku informując, że posiadanie takiej butli w lokalu mieszkalnym stwarza zagrożenie bezpieczeństwa dla budynku i jego mieszkańców. Ponadto próbowała ona zmotywować pozwanego do naprawienia szkód powstałych w wyniku zalań mieszkania E. B..

Dowód:

11. kserokopia pism z dnia 15 października 2013 roku – karty 26-27 akt;

12. kserokopia pisma z dnia 22 lipca 2011 roku – karta 47 akt;

13. kserokopia pisma z dnia 24 stycznia 2014 roku – karta 22 akt;
14. skargi lokatorów z dnia 24 czerwca 2014 roku, z dnia 03 września 2013 roku – karty 10, 28-31 akt;
15. kserokopia pisma z dnia 03 marca 2014 roku – karta 21 akt;
16. notatki służbowe – karty **14, 16, 20, 34, 37, 39** akt; **(pogrubiłone nieujawnione)**
17. dokumentacja fotograficzna – karty 17-19, 40-46 akt;
18. przesłuchanie pozwanego T. B. (1) – karta 68 akt;
19. przesłuchanie pozwanego K. K. w charakterze świadka – karta 85 akt;
20. przesłuchanie świadka E. B. – karta 84 -84v akt;
21. przesłuchanie świadka M. G. – karta 84v akt;
22. przesłuchanie świadka P. K. – karta 84v-85 akt;

Pismem z dnia 30 sierpnia 2013 roku (...) w P.zawiadomił pozwanego, że z dniem 01 października 2013 roku zostaje rozwiązana umowa najmu omawianego lokalu. Przyczyną rozwiązania umowy były zaniedbania, które spowodowały powstanie szkód w innym lokalu mieszkalnym i łamanie przepisów regulaminu porządku domowego. Wskazano, że termin wypowiedzenia biegnie od dnia 01 września 2013 roku do dnia 30 września 2013 roku. Powyższe pismo zostało doręczone na adres pozwanego T. B. (1)w dniu 02 września 2013 roku. Odebrał je ojciec wyżej wymienionego.

Pomimo upływu okresu wypowiedzenia pozwany T. B. (1) i mieszkający z nim K. K. nie opuścili i nie opróżnili lokalu mieszkalnego, a ich zachowanie nie uległo zmianie i nadal było naganne.

Dowód:

23. kserokopia wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 30 sierpnia 2013 roku – karta 33 akt;
24. kserokopia potwierdzenia odbioru – **karta 71** akt ;**(nie ujawnione)**

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W związku z tym, zdaniem Sądu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia w niniejszej sprawie była okoliczność, czy pozwanemu T. B. (1) przysługuje skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu objętego sporem.

W tym aspekcie należy więc zauważyć, że pozwanego T. B. (1)łączył z Gminą P.stosunek najmu tego lokalu mieszkalnego, przy czym pozwany zamieszkiwał w tym lokalu wraz z pozwanym K. K.. Jednocześnie w piśmie z dnia 30 sierpnia 2013 roku (...) w P., działając w imieniu Gminy P., na mocy art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, wypowiedział pozwanemu T. B. (1)umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wskazując, iż umowa najmu ulega rozwiązaniu z dniem 01 października 2013 roku, termin wypowiedzenia biegnie od dnia 01 września 2013 roku do dnia 30 września 2013 roku, a jako przyczynę wskazał zaniedbania, które spowodowały powstanie szkód w innym lokalu mieszkalnym i łamanie przepisów Regulaminu Porządku Domowego.

Wedle przepisu art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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. Wskazanie w wypowiedzeniu jego przyczyny ma ułatwić obronę przed eksmisją, gdyż wskazuje lokatorowi zarzuty, przed jakimi będzie się 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). Z kolei przepis art. 11 ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, na który powołano się w wypowiedzeniu, przewiduje uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu nie później niż na miesiąc naprzód, 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. Przepis ten, jak wynika z literalnej jego wykładni, wymaga zatem dokonania przez wynajmującego określonych czynności uprzednich względem samego wypowiedzenia umowy, a mianowicie pisemnego upomnienia lokatora do zaprzestania wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że powyższe przesłanki zostały spełnione, gdyż (...) w P., będący zarządcą, po skardze lokatorów z dnia 03 września 2013 roku, pismem z dnia 15 października 2013 roku zobowiązał pozwanego T. B. (1) do przestrzegania regulaminu porządku domowego.

Sąd ustalił, że pozwany T. B. (1) nadal zachowywał się w sposób naganny, co powodowało interwencje policji i zakłócanie spokoju sąsiadom, jak również kolejne zalania mieszkania świadka E. B.. Fakt ten potwierdzają dowody w postaci notatki z Posterunku Policji w P. z dnia 09 lipca 2014 roku, skarga z dnia 24 czerwca 2016 roku, notatki służbowe, pismo do pozwanego z dnia 24 stycznia 2014 roku czy z dnia 03 marca 2014 roku.

Pozwany wprawdzie zaprzeczył okolicznościom podanym w pozwie, ale z jego relacji pośrednio wynika, że w mieszkaniu mieszczącym się w P. przy ul. (...) były urządzone libacje. Zeznania przesłuchanego w charakterze świadka drugiego pozwanego K. K. także to potwierdzają. Wprawdzie bezpośrednio oboje wyżej wymienieni nie przyznali swojego negatywnego zachowania, ale z ich wypowiedzi wynika, że libacje miały miejsce i że doszło do zalań mieszkania sąsiadki.

Fakty podawane w pozwie przez stronę powodową znajdują potwierdzenie nie tylko w dokumentacji do niego załączonej, ale również w zeznaniach świadków E. B. i M. G., które w sposób spójny i korelujący ze sobą przedstawiły zdarzenia. Ponadto Sąd wziął pod uwagę zeznania świadka P. K., który wprawdzie stwierdził, że sprawa go nie interesuje i nie chce się angażować, ale podał jednocześnie, iż słyszał o zalaniu mieszkania oraz, że pozwany kopał mu w drzwi.

Sąd uznał za udowodnione na podstawie zeznań świadków, będących sąsiadami pozwanego, oraz skarg mieszkańców i notatek służbowych, że pozwany i jego goście, za których odpowiada, zakłócali spokój i porządek w budynku przy ul. (...) w P., w ten sposób, że w mieszkaniu najmowanym przez pozwanego często odbywały się libacje alkoholowe, w czasie których zachowywano się uciążliwie dla sąsiadów. Pozwany lub jego znajomi brudzili części wspólne, hałasowali w czasie przeznaczonym na spoczynek. Takie zachowanie stanowi uciążliwość dla pozostałych lokatorów, którzy wzywali na interwencję Policję i skarżyli się powódce. Powódka nie przedstawiła Regulaminu porządku domowego, zatem nie można stwierdzić, że pozwany naruszył obowiązujący regulamin, jednak stwierdzone zachowanie w sposób oczywisty świadczy o uciążliwości dla sąsiadów, niezależnie od obowiązywania regulaminu porządku domowego.

Skoro więc pozwany nie zmienił swojego nagannego postępowania i nadal nie przestrzegał regulaminu porządku domowego stwierdzić należy, iż wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane zgodnie z prawem i w związku z tym spowodowało wygaśnięcie opisanego powyżej stosunku najmu z dniem 01 października 2013 roku.

W związku z tym, że pozwany T. B. (1) wywodził swoje prawo do spornego lokalu ze stosunku najmu łączącego go z Gminą P., z chwilą jego wygaśnięcia utracił on prawo do zamieszkiwania w nim wraz z pozwanym K. K., który mieszkał wspólnie z drugim pozwanym, ale nie łączyła go umowa najmu odnośnie spornego lokalu.

Aktualnie pozwani nie mają skutecznego względem strony powodowej uprawnienia do władania omawianym lokalem, a tym samym eksmisja wyżej wymienionych z niego jest w pełni uzasadniona. Bez wątpienia zachowanie pozwanych należało zakwalifikować jako wykraczające w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu i czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali, a także powodujące powstawanie szkód.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I. wyroku, przy czym zgodnie z art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów w przypadku orzeczenia eksmisji z ww. powodów nie stosuje się art. 14 ustawy o prawie do lokalu socjalnego.

Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Stosownie do tych przepisów Sąd ustalił, że na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składały się: opłata stała od pozwu w kwocie 200 zł i wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 120 zł (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)(Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm), co daje łącznie kwotę 320 zł. 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 związku więc z tym, że pozwani w całości przegrali proces, należało ich obciążyć obowiązkiem zwrotu wskazanych powyżej kosztów procesu na rzecz strony powodowej, przy czym Sąd uznał, iż za wskazane koszty odpowiadają oni solidarnie (art. 105 § 2 zd. 1 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie, w oparciu o wskazane przepisy, orzeczono jak w punkcie II sentencji.

Na podstawie przepisu art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c. Sąd z urzędu nadał wyrokowi w stosunku do pozwanego K. K. rygor natychmiastowej wykonalności.

Z/ 1. odnotować;

2. akta przedłożyć P.. Wydziału celem nadania biegu apelacji pozwanego

T. B..

04 marca 2016 roku

(choroba s. ref. 12-22.01.2016 r. i urlop 01-12.02.2016 r. oraz del. 2-3.03.2016)