

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : Sędzia Sądu Rejonowego Anna Dulcka

Protokolant : Magdalena Puksza

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 września 2017 roku,

w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **K. Ł., P. Ś. (1), M. Ś., L. P. (1) i Z. Ś.**

o rozwiązanie umowy najmu i wydanie lokalu

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Gminy M. S. na rzecz pozwanych K. Ł. i M. Ś. kwotę 617 (sześćset siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Dulcka

UZASADNIENIE

Gmina M. S. pozwem wniesionym przeciwko K. Ł., P. Ś. (1) oraz M. Ś. domagała się rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., łączącej powódkę i pozwaną K. Ł. oraz nakazania pozwanym opróżnienia tego lokalu i wydania go stronie powodowej. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych K. Ł. i P. Ś. (1) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że na podstawie umowy z dnia 11 lutego 2008 roku pozwana K. Ł. jest najemcą wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność powódki. Obecnie w lokalu tym zamieszkuje były mąż pozwanej – P. Ś. (1) oraz małoletnia córka pozwanych – M. Ś.. Nadto, według informacji uzyskanych przez powódkę w lokalu mieszka również konkubina P. Ś. (1) wraz z ich wspólnym dzieckiem. Powódka podniosła, iż pozwana K. Ł. nie zamieszkuje objętym umową najmu mieszkaniem i wraz z obecnym małżonkiem jest właścicielem domu jednorodzinnego w B.. Zdaniem powódki powyższa okoliczność stanowi podstawę do orzeczenia przez sąd o rozwiązaniu stosunku najmu na podstawie art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.), skoro pozwana dysponuje tytułem prawnym do innej nieruchomości, położonej w sąsiedniej gminie i jest w stanie zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe.

W odpowiedzi na pozew pozwane K. Ł. oraz M. Ś. wniosły o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazały, iż uprawnienie M. Ś. do uzyskania lokalu socjalnego wynika z uchwały Nr XVIII/507/12 Rady Miasta S., albowiem pozwana jest osobą małoletnią. Zaakcentowano przy tym, iż pozwana M. Ś. jest

zameldowana w spornym lokalu i zamieszkuje w nim znaczącą część roku. Pozwane zaprzeczyły, aby w niniejszej sprawie zachodziły ważne powody uzasadniające rozwiązanie stosunku najmu.

Pozwany P. Ś. (1) również wniósł o oddalenie wywiedzionego powództwa oraz zasądzenie jego rzecz od powódki kosztów procesu. Pozwany stanął na stanowisku, iż z uwagi na zawarcie związku małżeńskiego z K. Ł. stał się współnajemcą spornego lokalu i uzyskał prawo do jego zamieszkiwania. Nadto podkreślił, iż poczynił istotne nakłady na zajmowane mieszkanie, wykonuje usługi na rzecz lokale społeczności, regularnie uiszcza wszelkie opłaty związane z korzystaniem z lokalu, a przy tym nie posiada innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2017 roku sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych L. P. (1) oraz małoletnią Z. Ś..

Pozwana L. P. (1), w imieniu własnym oraz jako przedstawiciel ustawowy małoletniej Z. Ś., wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanych od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana zarzuciła, że żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ze względu na długoletnie zamieszkiwanie przez pozwanych w spornym lokalu, w którym znajduje się ich centrum życiowe, prawidłowe korzystanie z lokalu, ponoszenie nakładów, terminowe regulowanie opłat, a także ze względu na brak tytułu prawnego pozwanych do innego lokalu. W rezultacie, w ocenie pozwanej interes rodzinny winien przeważać interesem powodowej gminy, jako właściciela lokalu.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 lutego 2003 roku (sygn. akt II C 921/02) Sąd Rejonowy w Szczecinie ustalił, że K. Ł. w dniu 13 września 1996 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...) po zmarłej babce E. W.. Wyżej wskazany lokal, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, obejmuje dwa pokoje, kuchnię, łazienkę oraz przedpokój. Gmina M. S. jako jego właściciel zawarła w dniu 11 lutego 2008 roku z K. Ł. umowę najmu, na podstawie której oddała wynajmującej lokal do używania z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Na podstawie umowy osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu była także córka wynajmującej – M. Ś..

dowód : wyrok k.6

zaświadczenie k.6v

umowa najmu k.7-9

K. Ł. początkowo zamieszkiwała przy ul. (...) w S. wraz z babcią E. W.. Po śmierci babci przez kilka miesięcy zamieszkiwała tam sama, następnie ok. 1996 roku do mieszkania wprowadził się P. Ś. (1).

K. Ł. w 2000 roku zawarła związek małżeński z P. Ś. (2). Z małżeństwa tego pochodzi córka M. Ś.. Następnie małżeństwo K. Ł. i P. Ś. (2) zostało w 2004 roku rozwiązane przez rozwód.

K. Ł. wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) w 2009 roku. Wówczas ustalono, że M. Ś. od poniedziałku do czwartku będzie mieszkać z matką, zaś w czwartek będzie udawała się do P. Ś. (1), u którego będzie przebywać do soboty lub niedzieli. Nadto byli małżonkowie ustalili, że P. Ś. (1) zapłaci byłej małżonce 10.000 złotych i w zamian za to będzie nadal zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...). P. Ś. (1) uiszczył na rzecz K. Ł. połowę tej kwoty.

K. Ł. po rozwodzie z P. Ś. (1) ponownie wyszła za mąż. Aktualnie zamieszkuje wraz z mężem w domu jednorodzinnym w B.. Dom stanowi przedmiot małżeńskiej wspólności majątkowej K. Ś. (1) i jej obecnego męża.

dowód : odpis z KW k.12-15

zeznania świadka M. K. (1) k. 144

zeznania świadka W. W. k. 14-145

zeznania świadka P. S. k. 196-196v

zeznania świadka E. Ś. k. 221-222

zeznania świadka G. U. k. 222

zeznania pozwanego P. Ś. k. 272-274

zeznania pozwanej K. Ś.-Ł. k. 260-261

W 2013 roku Gmina M. S. w ramach nadzoru właścicielskiego podjęła czynności sprawdzające mające na celu weryfikację przestrzegania umowy najmu przez K. Ł.. W tym celu pracownicy gminy przeprowadzili oględziny budynku oraz przeprowadzali rozmowy z pozostałymi lokatorami budynku przy ul. (...). W toku podjętych czynności ustalono, że w lokalu zamieszkuje P. Ś. (1) wraz z konkubiną i kilkuletnim dzieckiem.

dowód : kartoteka k.10-11

pismo z dnia 11.10.2013r. k.16, notatki k.16v

zeznania świadka G. O. k. 85

zeznania świadka M. J. k. 86

zeznania świadka A. K. k. 88-89

Pismem dnia 31 lipca 2013 roku Gmina M. S. zwróciła się do K. Ł. z propozycją rozwiązania umowy najmu lokalu ze skutkiem na dzień 30 września 2013 roku. W odpowiedzi K. Ł. odmówiła rozwiązania umowy.

dowód : pismo z dnia 12.07.2013r. k.15v

pismo z dnia 31.07.2013r. k.17

pismo z dnia 10.09.2013r. k.17v

Pismem z dnia 9 grudnia 2013 roku Gmina M. S. wezwała K. Ł. do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu w terminie do dnia 16 grudnia 2013 roku oraz do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu właścicielowi.

dowód : wezwanie k.18,

Aktualnie w lokalu numer (...) przy ul. (...) w S. zamieszkuje P. Ś. (1) wraz z konkubiną L. P. (1) oraz ich małoletnią córką Z. Ś.. Od czwartku do soboty lub niedzieli mieszka tam również M. Ś., która w mieszkaniu ma własny pokój. Czyszczenie oraz pozostałe opłaty z tytułu korzystania z lokalu opłacane są terminowo. P. Ś. (4) dokonał ulepszeń lokalu, m. in. wymienił stolarkę okienną oraz instalację elektryczną.. Mieszkańcy lokalu pozostają w prawidłowych, zwyczajnych stosunkach sąsiedzkich.

Do nieporozumień dochodziły jedynie w stosunku do sąsiadki B. M. (1), która bez zgody wspólnoty mieszkaniowej zamontowała na klatce schodowej kamery monitoringu. Kobieta miała m.in. zastrzeżenia, że P. Ś. (1) przechowuje swoje rzeczy na strychu. Po zwróceniu uwagi przez sąsiadkę pomieszczenie zostało przez niego uprzątnięte. B. M. (2) zasadziła kwiaty w miejscu, w którym parkował P. Ś. (1), jednak po zwróceniu uwagi przez P. Ś. (1), usunęła nasadzenia. Kolejne nieporozumienie dotyczyło desek i blatu kuchennego, które zostały postawione przez P. Ś. (1) na korytarzu

obok drzwi wejściowych do jego mieszkania. B. M. (2) stwierdziła, iż wyglądają one nieestetycznie i wyrzuciła je, co spowodowało ich częściowe uszkodzenie.

P. Ś. (1) zwrócił się do Gminy M. S. o zawarcie z nim umowy najmu lokalu przy ul. (...) w S.. Gmina odmówiła jednak zawarcia umowy, motywując swoje stanowisko niespełnieniem przesłanki dotyczącej sześcioletniego stałego zamieszkiwania z byłym najemcą. Jednocześnie pozwany został poinformowany, iż Gmina rozwiązała umowę z K. Ł., która zobowiązała się opuścić lokal.

B. M. (2) po powzięciu informacji, iż P. Ś. (1) stara się o zawarcie umowy najmu zwróciła się do Gminy M. S. o niezawieranie przedmiotowej umowy. W wywiedzionej skardze z dnia 24 kwietnia 2017 roku podniosła szereg zarzutów dotyczących niewłaściwego, w jej ocenie, korzystania przez P. Ś. (1) z lokalu oraz części wspólnych budynku.

dowód : kartoteka konta k.22,

dokumentacja fotograficzna k. 318-323

piśmo z dnia 19.04.2017 r. k. 304

skarga k.305-306

piśmo z dnia 14 czerwca 2017r. k.307

zeznania świadka T. M. k. 88

zeznania świadka M. K. (2) k. 89

zeznania świadka A. M. k. 141-142

zeznania świadka L. U. k. 142

zeznania świadka A. W. k. 143

zeznania pozwanego P. Ś. k. 272-274

zeznania pozwanej L. P. k. 311-312

częściowo zeznania świadka B. M. (2) k. 87, 326-329

Sąd zważył co następuje :

Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ocenianego w kontekście stanowisk stron oraz na gruncie obowiązujących przepisów powództwo będące przedmiotem oceny w tym postępowaniu okazało się całkowicie niezasadne.

Dokonując oceny zasadności żądań podmiotów uczestniczących w postępowaniu, Sąd oparł się w całości na przedłożonych dowodach z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, ani treści w nich zawartych, a i Sąd nie dopatrywał się żadnych okoliczności dyskwalifikujących wskazane dowody.

Podobnej pozytywnej ocenie sąd poddał w zasadzie w całości dowody ze źródeł osobowych. Przesłuchiwane w toku postępowania osoby zeznawały spójnie, logicznie a ich zeznania korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Jedyne zastrzeżenia wzbudziły zeznania świadka B. M. (2). Przedstawiając swoje stanowisko w zakresie nagannych zachowań pozwanych świadek wykazywała się swoistą interpretacją zasad porządku domowego oraz należytych i prawidłowych zachowań. Treść jej zeznań wskazała zaś jednoznacznie, iż ewentualne konflikty pomiędzy świadkiem a pozwanymi wynikały w zasadzie w całości z zachowania B. M. (2), która w ocenie sądu jest osobą nad wyraz konfliktową i przekonaną o wyłącznie swoich racjach.

Mając na uwadze te okoliczności, a nadto fakt, iż jej naganna ocena rodziny P. Ś. (1) nie znalazła potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania sąd uznał tę część jej zeznań za niewiarygodne i niemogące stanowić podstawy ustalania stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa wskazać należy, iż powodowa gmina wywodziła swoje roszczenie z treści przepisu art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, który stanowi, iż z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż w toku całego postępowania strona powodowa nie dokonała żadnej modyfikacji żądania, co więcej nie przywołała żadnych innych podstaw prawnych ani faktycznych domagając się aż do zamknięcia rozprawy rozwiązania umowy najmu i wydania lokalu.

Analiza treści wskazanego uregulowania pozwana na przyjęcie, iż warunkiem niezbędnym dla uwzględnienia powództwa w tego rodzaju postępowaniach jest spełnienie dwóch przesłanek, a mianowicie istnienia ważnych powodów oraz brak porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania łączącej strony umowy najmu. Dodatkowo wskazać należy, iż przy takowej konstrukcji żądania wydanie lokalu byłoby możliwe jedynie po uwzględnieniu pierwszej części żądania.

W pierwszym rzędzie wskazać więc należy, iż faktem prawotwórczym dla strony powodowej było w tym procesie wykazanie istnienia tych przesłanek. Oznacza to, iż zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodów wskazaną w treści przepisu art. 6 Kodeksu cywilnego oraz w treści przepisu art. 232 Kodeksu postępowania cywilnego to na stronie powodowej ciążył obowiązek przedłożenia sądowi wszystkich dowodów potwierdzających istnienie po stronie powodowej ważnych przyczyn oraz wykazanie, iż na etapie przedsądowym strony – pomimo podjęcia realnych prób - nie porozumiały się co do warunków i sposobu rozwiązania umowy.

Obowiązek taki został niejako wzmocniony w chwili, gdy strona pozwana podniosła zarzut niewykazania tych okoliczności.

W tym miejscu wskazać należy, iż pojęcie "ważnych przyczyn" w rozumieniu wskazanego przepisu ustawy jest pojęciem bliżej nie sprecyzowanym. Powoduje to, że przepis ten pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym wypadku, przy uwzględnieniu - z jednej strony - przyświecającej naszemu prawu zasady ochrony własności (art. 21 i 64 Konstytucji RP) i - z drugiej strony - obecnej w naszym prawie zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (ochrony interesu biorącego w najem), która znalazła wyraz w art. 75 Konstytucji, a także m.in. w przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, o tym, co może stanowić "ważną przyczynę".

Podkreślenia jednakże wymaga fakt, iż to na stronie powodowej spoczywa obowiązek wykazania istnienia ważnych przyczyn uzasadniających – w jej ocenie – rozwiązanie umowy najmu. Rolą sądu jest jedynie ocena czy przyczyny te są na tyle istotne że mogą stanowić podstawę rozwiązania umowy w drodze orzeczenia sądu.

Jak wynika z akt niniejszego postępowania strona powodowa upatrywała podstawy żądania w dwóch przyczynach. W pierwszym rzędzie powódka wskazała, iż jedna zarówno K. Ł. jak też i M. Ś. mają zapewnione inne miejsce zamieszkania, zaś lokal jest niezbędny dla zapewnienia prawidłowej realizacji obowiązków gminy polegających na zapewnieniu lokami gminnych jej mieszkańcom. Z drugiej strony w toku postępowania powódka podnosiła, iż zachowanie P. Ś. (1) i jego nowej rodziny jest niewłaściwe i jako takie również może stanowić podstawę rozwiązania umowy.

Analiza stanowisk orzecznictwa i doktryny wskazuje, iż obie te okoliczności mogą być oceniane w kategorii ważnych powodów mogących stanowić podstawę rozwiązania umowy, z tym że winny one być oceniane w realiach konkretnej sprawy.

Ponieważ – jak już wskazano na wstępie rozważań - ustawa nie precyzuje bliżej „innych ważnych przyczyn”, o których mowa w art. 11 ust. 10, należy skorzystać z orzecznictwa Sądu Najwyższego i wypowiedzi doktryny. Między innymi może być taką przyczyną zachowanie domowników lokatora, które utrudnia współżycie mieszkańców lub godzi w ich mienie i zdrowie, a także narusza przepisy porządkowe (np. gdy syn narkoman brudzi klatkę schodową lub grozi dozorczy nożem, gdy ten stara się go usunąć albo sprowadza kolegów i napada na starsze kobiety). Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1970 r. (III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7-8, poz. 118) nie można w takim wypadku żądać eksmisji domownika, natomiast trzeba domagać się opróżnienia lokalu przez lokatora i jego domowników. Przed takimi skutkami najemca może obronić się, gdy sam wystąpi przeciw domownikowi (np. synowi) z żądaniem eksmisji. Wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu należy rozumieć zgodnie z tym, jak pojęcie „porządku domowego” interpretowane jest na gruncie art. 683 i 685 k.c. Oceny naruszeń porządku domowego dokonuje się więc z uwzględnieniem norm, jakich zobowiązani są przestrzegać mieszkańcy danego budynku (np. regulaminy dotyczące korzystania z danej nieruchomości) oraz zwyczajów miejscowych. Ponieważ ustawa wymaga, aby wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu było rażące lub uporczywe, przyjęć należy, że ma to być zachowanie rozciągnięte w czasie i nacechowane dużą dozą złej woli ze strony lokatora (J. Chaciński, Ochrona praw lokatorów. Komentarz, Warszawa 2013, s. 117).

Z kolei w wyroku z dnia 27 maja 1999 r. (II CKN 362/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 215) Sąd Najwyższy uznał, że „ważna przyczyna uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie najmu i nakazanie najemcy opróżnienie lokalu (w myśl poprzednio obowiązującego art. 33 ustawy o najmie) występuje w szczególności wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów niezbędny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy”.

Analizując materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania wskazać należy, iż w ocenie sądu, strona powodowa nie wykazała istnienia jakiegokolwiek ważnej przyczyny, która mogłaby w tej konkretnej sytuacji stanowić podstawę rozwiązania umowy najmu.

Jak wynika z akt postępowania lokal zajmowany jest obecnie przez P. Ś. (1), L. P. (1) i dwie małoletnie pozwane stanowi centrum ich spraw życiowych. Jedynie pozwana K. Ł. posiada prawo własności – w udziale do 1/2 – do innej nieruchomości mieszkalnej. Małoletnia M. Ś. mieszka kilka dni w tygodniu u matki i kilka dni w tygodniu u ojca, albowiem rodzice w taki sposób uregulowali sprawy związane z opieką nad dzieckiem. Stan taki trwa od lat i pozwala z całą pewnością na prawidłowy rozwój dziecka, zapewniając dobre relacje z obojgiem rodziców, ich nowymi partnerami i rodzeństwem małoletniej. Okoliczność ta ma olbrzymie znaczenie, albowiem rolą sądu jest również czuwanie nad zabezpieczeniem interesów, tudzież dobra dziecka i nie sposób tej okoliczności przeciwstawić stanowisku powódki, jakoby lokal był jej niezbędny w celu realizacji obowiązków ciążących na gminie wobec pozostałych mieszkańców.

Podkreślić w tym miejscu również należy, co jest zresztą faktem znanym powszechnie, a nadto podnoszonym w toku postępowania przez stronę pozwaną gmina dysponuje szeregiem wolnostojących lokali, które z równych przyczyn, w tym finansowych lub technicznych, nie są przez nią wykorzystywane. Samo istnienie po jej stronie prawa własności oraz obowiązków ustawowych związanych z zabezpieczaniem potrzeb mieszkańców nie może stanowić podstawy rozwiązania umowy, zwłaszcza w sytuacji gdy lokal jest zajmowany przez rodzinę, w której wychowuje się dwoje małoletnich dzieci, zaś sytuacja finansowa osób zajmujących lokal uniemożliwia inny sposób zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych.

Wskazać również należy, iż takowa sytuacja – w ocenie sądu – korzysta również z ochrony przewidzianej przepisem art. 5 k.c., albowiem uwzględnienie żądania pozwu w okolicznościach niniejszej sprawy byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a w szczególności z zasadą ochrony dobra dziecka i rodziny.

W toku całego postępowania pozwany P. Ś. (1) wielokrotnie wskazywał na konieczność zabezpieczenia interesów swoich dzieci i wielokrotnie proponował zawarcie umowy najmu w swoim imieniu, tak aby zadbać o dobro dzieci. Powodowa Gmina pomimo braku jakichkolwiek rzeczywistych zarzutów co do sposobu korzystania z lokalu oraz bez uwzględnienia sytuacji rodzinnej i finansowej pozwanego, jego partnerki i dzieci nie widziała możliwości zmiany najemcy i zadbania tym samym o dobro dzieci i rodziny.

Dalej wskazać należy, iż P. Ś. (1) i jego nowa rodzina w sposób należyty realizują postanowienia umowy najmu, regulują opłaty, dbają o lokal oraz całą nieruchomość, udzielają się w ramach społeczności sąsiedzkiej. Rodzina funkcjonuje w sposób prawidłowy zarówno w zakresie realizowania postanowień umowy jak też i w ramach stosunków sąsiedzkich. Pozwani poczyni szereg nakładów na lokal, a nadto dbają o części wspólne. Brak jest jakichkolwiek wiarygodnych dowodów potwierdzających niewłaściwe zachowania pozwanych, w tym w szczególności wykraczanie przez nich przeciwko porządkowi domowemu. Jedyne świadectwo zawnioskowane na tę okoliczność okazało się w pełni niewiarygodne w tym zakresie, albowiem – co wprost wynika z zeznań B. M. (2) – konflikty są generowane przez nią samą, zaś reakcja pozwanych stanowi jedynie reakcję na inwigilację i zaczepki oraz utrudnianie życia serwowane im przez świadka.

Sumując wskazać należy, iż w ocenie sądu strona powodowa nie wykazała istnienia ważnych powodów dla których umowa najmu lokalu objętego żądaniem pozwu winna zostać rozwiązana.

Powódka nie wykazała również spełnienia drugiej z przesłanki warunkujących uwzględnienie żądania, a mianowicie nie wykazała że strony podjęły i przeprowadziły rzeczywiste rozmowy mające na celu uregulowanie tej kwestii.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania wynika bowiem jedynie, iż gmina po przeprowadzonej analizie zażądała od pozwanych rozwiązania umowy i wydania lokalu, kierując w tym zakresie dwa pisma. Nie sposób w ocenie sądu uznać tego za realizację obowiązku wynikającego z zacytowanego na wstępie przepisu.

Przed wszystkim pisma te nie przewidują żadnych szczegółowych warunków rozwiązania umowy, wzajemnych rozliczeń, nie uwzględniają faktu, iż dwie z pozwanych są małoletnie, a nadto nie odnoszą się do stanowiska pozwanej wyrażonego w piśmie z dnia 10 września 2013 roku. Treść tychże pism wskazuje jedynie, iż Gmina zażądała rozwiązania umowy i wydania lokalu, a działanie takowe z całą pewnością nie stanowi wypełnienia obowiązków wynikających z przywołanego na wstępie uregulowania.

Wszystkie wskazane powyżej okoliczności doprowadziły w konsekwencji do konieczności oddalenia powództwa.

Po raz kolejny podkreślić należy również, iż Gmina – pomimo reprezentowania przez zawodowego pełnomocnika – nie dokonała, pomimo rozwiązania umowy z K. Ł., żadnych zmian w zakresie wywiedzionego żądania czy chociażby jego uzasadnienia, rolę sądu nie jest zaś dokonywanie – za stronę- jakichkolwiek zmian w zakresie żądania i jego uzasadnienia.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania znajdowało podstawę w treści art. 98 §1 i 3 k.p.c. Zauważyć należało, iż w rozpoznawanej sprawie pozwane okazały się stroną wygrywającą sprawę w całości, co dawało podstawę dla obciążenia powoda całością poniesionych przez stronę pozwaną kosztów postępowania.

Na poniesione przez powoda koszty składała się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 600 złotych określonej na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku poz. 490 ze zm.), opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 złotych.

Mając na uwadze poczynione rozważania orzeczono jak w sentencji.

SSR Anna Dulcka

ZARZĄDZENIE

1. zwolnienie lekarskie sędziego referenta w dniach 6 grudnia 2017 roku – 2 marca 2018 roku
2. akta przedłożyć do postępowania międzyinstancyjnego

SSR Anna Dulcka