

Sygn. akt I C 907/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Michał Jank

Protokolant: sekr. sąd. Natalia Kierznikiewicz

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2015 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy G. – G. Zarządu (...)**

przeciwko **G. K. i D. K.**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. obciąża powoda kosztami postępowania uznając je za uiszczone w całości

.

Sygn. akt I (...)

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. pozwem wniesionym przeciwko G. K., D. K. domagała się nakazania pozwanym opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) wraz ze wszystkimi rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka wskazała, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu zawarta z G. K. została wypowiedziana z uwagi na naruszanie porządku domowego. Powódka wzywała pozwanych do opuszczenia oraz opróżnienia zajmowanego lokalu, jednakże bezskutecznie.

Pozwani nie wnieśli odpowiedzi na pozew.

W toku postępowania pozwany D. K. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż sytuacje opisane w pozwie nie miały charakteru długotrwałego i po kilku miesiącach od zaistnienia przestały mieć miejsce.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów Gminy M. G..

/bezsporne/

W dniu 15 listopada 1995 roku poprzednik prawny powódki Przedsiębiorstwo (...) Zakład (...) zawarł z G. K. umowę najmu lokalu przy ul. (...) w G..

W lokalu zamieszkuje G. K. wraz z synem D. K..

G. K. na przełomie 2008/2009 w okresie 4-5 miesięcy naruszała porządek domowy, nie utrzymywała porządku w mieszkaniu, na klatce schodowej, w piwnicy. Od marca 2009 r. sytuacja uległa normalizacji.

/ dowód: umowa najmu - k. 9, pismo D. K. wraz z dokumentacją fotograficzną -k. 11-27, pismo z dnia 29.01.2009 r. – k. 28, zeznania pozwanego D. K. -k. 61-62/

Pismem z dnia 15 kwietnia 2009 r. powódka wypowiedziała G. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G. oraz pismami z dnia 01 października 2014 r. wezwała pozwanych do opuszczenia i opróżnienia ww. lokalu.

/ dowód: pismo z dnia 25.02.2009 r. -29, pismo z dnia 31.03.2009 r. – k. 30, pismo z dnia 06.04.2009 r. – k. 31, wypowiedzenie umowy najmu –k. 15.04.2009 r. –k.32-33, wezwania do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego – k. 34-36 /

G. K., D. K. posiadają status osoby bezrobotnej w (...)w G.: G. K. od dnia 12 lutego 2010 r. bez prawa do zasiłku, D. K. od dnia 31 grudnia 2010 r. bez prawa do zasiłku.

G. K., D. K. nie korzystają z pomocy społecznej udzielonej przez (...) w G., nie widnieją w komputerowej ewidencji D. Seniorów, D. (...), D. Osób Bezdomnych oraz D. (...). Nie pobierają świadczenia rodzinnego i opiekuńczego, świadczenia z funduszu alimentacyjnego, pomocy mieszkaniowej.

D. K. nie ma stałego zatrudnienia, utrzymuje się ze zbieractwa złomu, wykonuje drobne prace sąsiedzkie. Ze zbieractwa złomu uzyskuje dochód od 450-650 zł miesięcznie.

G. K. nie ma stałego zatrudnienia, utrzymuje się ze zbieractwa głównie puszek, wykonuje drobne prace sąsiedzkie. Leczy się na depresję.

/ dowód: informacja z PUP w G. –k. 53, informacja z (...)w G. –k.58, zeznania pozwanego D. K. -k. 61-62/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka wniosła o nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...), położonego w G. przy ul. (...). Jednocześnie jako podstawę eksmisji powódka wskazała, iż pozwani utracili tytuł prawny do zajmowania lokalu nie z uwagi na zaległości czynszowe, a ze względu na naruszenie porządku domowego, utrudnianie zamieszkiwania innym lokatorom. Z tych względów w toku procesu Sąd badał jedynie powyższą okoliczność, nie zaś kwestię zadłużenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z treścią art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (...)– zwanej dalej ustawą) jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Aby doszło do zrealizowania hipotezy określonej w powyższej normie, konieczne jest ustalenie, że zachowanie pozwanych cechuje się znacznym nasileniem złej woli i zasługuje na dezaprobatę. Skutkiem tego rażąco negatywnego zachowania współlokatora musi być brak możliwości dalszego wspólnego zamieszkiwania z nim. Zatem obowiązkiem powódki było wykazanie, iż faktycznie nastąpiło rażące lub uporczywe naruszenie porządku domowego, regulaminu domowego, co dodatkowo jeszcze miałyby utrudniać zamieszkiwanie pozostałym lokatorom. Zdaniem Sądu powódka temu zadaniu nie sprostała.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (por. wyrok SN z 17. grudnia 1996 r. (...)). Jest to wyrazem zasady, iż to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz, że to one dysponują przedmiotem postępowania m. in. poprzez powoływanie i przedstawianie Sądowi wybranych przez siebie dowodów.

Sąd dokonując ustaleń odnośnie tego, czy zachowanie pozwanych było rażąco naganne i tym samym uniemożliwiało ono wspólne zamieszkiwanie oparł się przede wszystkim na zeznaniach pozwanego D. K.. Pozwany potwierdził, iż w spornym lokalu zamieszkuje wraz z pozwaną. Pozwany co prawda przyznał, iż nieprzestrzeganie porządku domowego miało miejsce, jednakże zawęził okres jego występowania do przełomu roku 2008/2009. Sąd zeznania pozwanego uznał za wiarygodne, spójne, korespondujące z pozostałym materiałem w sprawie w tym z pismem pozwanego (prezentata (...)) w G. z dnia 07.01.2009 r.), w którym zwracał się z prośbą o pomoc do Urzędu(...) w G., opisywał stan lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. Tym niemniej w ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała, by działania pozwanych miały charakter działania uprzedzonego, do czego była zobowiązana na mocy art. 6 kc i 232 kpc.

Potoczne rozumienie tego terminu wskazuje na nasiloną złą wolę podmiotu, którego zachowanie można określić poprzez odwołanie do tej cechy. Słownikowa definicja tego pojęcia wskazuje na dużą ilość elementów charakteryzujących zachowanie uprzedzone. Jest to zachowanie „nieustępliwe, stale powtarzające się, nieprzerwane”. Każde z tych określeń nacechowane jest pejoratywnie. Istota, a zarazem wyznacznikiem uprzedzonej jej intensywny charakter przedsięwziętego działania, także – mając na uwadze ocenę moralną - obejmuje duży stopień naganności. Pojęcie uprzedzone oznacza działanie lub jego zaniechanie trwające dłuższy czas albo powtarzające się w pewnym okresie. Uprzedzone należy rozumieć jako wielokrotność lub długotrwałość naruszania pewnych praw. W postanowieniu z dnia 13.12.2000 r. sygn. akt(...) (...) wyraził pogląd, że pojęcie uprzedzone zawiera zarówno wielokrotność uchylania się od wykonywania powinności, jak i świadomość niweczenia tym możliwości osiągnięcia stanu założonego przez prawo.

Pozwany przeczył stanowisku powódki, wskazywał, iż stan opisany w pozwie miał charakter krótkotrwały, że podejmuje działania mające na celu, by nie dopuścić do powtórzenia się nagannej sytuacji. Mając na uwadze całokształt materiału zgromadzonego w sprawie w ocenie Sądu powódka nie przedłożyła dowodów, które potwierdzałyby zasadność złożonego pozwanej G. K. oświadczenia, a tym samym faktu utraty tytułu prawnego do lokalu. Powódka nie wykazała istnienia przesłanek materialnoprawnych wypowiedzenia, których istnienie było kwestią sporną między stronami. Mianowicie powódka twierdziła, że pozwani zachowywali się w przedmiotowym lokalu w sposób naganny, wykraczając przez to przeciwko porządkowi domowemu. Jednak nie przedstawiła dowodów, które pozwoliły na jednoznaczne ustalenia w tym zakresie. Załączone do pozwu pismo K. K. mające rzekomo świadczyć o uprzedzonej działaniach pozwanych opatrzone jest datą 16 listopada 2006 r., nadto do akt lokalowych załączono pismo J. Ż. z dnia 19 września 2012 r., przy czym co istotne, pomimo zaprzeczenia przez pozwanego długotrwałości naruszania porządku domowego przez pozwanych, strona powodowa nie wnioskuje o przeprowadzenie dowodu ze świadków na powyższą okoliczność, choćby w osobie administratora budynku. Pisma złożone do akt sprawy stanowią dowód tylko tego, iż osoby, które je podpisały, złożyły zawarte w tych pismach oświadczenia. Podobnie potraktować należy również inne pisma oraz notatki osób trzecich znajdujące się aktach lokalu; Zauważyć też należy, iż w samych aktach lokalu jest też notatka z 6 grudnia 2012 r., z której wynika, iż w lokalu panował porządek. Nadto z dokumentów w aktach lokalu nie wynika w sposób jednoznaczny, aby po 2009 r. zdarzały się przypadki rażącego czy też uprzedzonego naruszania porządku domowego (poza pismem J. Ż. z 19.09.2012 r., przy czym osoba ta nawet nie mieszka w budynku, w którym znajduje się lokal pozwanych; trudno więc uznać ten dokument za wiarygodny).

Dokonanie jednoznacznych ustaleń potwierdzających zasadność wypowiedzenia umowy najmu wymagała w ocenie Sądu dodatkowych środków dowodowych w postaci zeznań osób postronnych, niezainteresowanych wynikiem postępowania, a jednocześnie posiadających wiedzę odnośnie przestrzegania przez pozwanych porządku domowego.

Wobec stanowiska strony pozwanej, uznać należało, że zasadność złożenia przez Gminę oświadczenia o wypowiedzeniu pozwanej G. K. umowy najmu i utrata tytułu prawnego do lokalu, nie została w nin. postępowaniu wykazana. Powódka, miała przecież możliwość usunięcia powstałych wątpliwości, powołując chociażby dowód z zeznań osób, które podpisały się pod oświadczeniem dotyczącymi zakłócania porządku domowego, z czego nie skorzystała. Nie zawnioskowano także dowodu z zeznań osób administrujących budynkiem, w którym znajduje się zajmowany przez pozwanych lokal.

Zatem w ocenie Sądu powódka nie udowodniła, że pozwani G. K. oraz D. K. wypełnili swoim zachowaniem przesłanki z art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, by zachowanie pozwanych było rażąco naganne, uporczywe i tym samym aby uniemożliwiali oni wspólne zamieszkiwanie. Skutkiem powyższego jest niewykazanie skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, co w konsekwencji prowadziło do ustalenia, iż tytuł prawny do lokalu został przez pozwanych zachowany, co z mocy art. 222 § 1 k.c. a contrario uzasadniało oddalenie powództwa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art.98 k.p.c., obciążając powódkę kosztami postępowania, uznając je za uiszczone w całości.