

Sygn. akt I C 1337/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Michał Jank

Protokolant: staż. Marek Maślany

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2016 r. w Gdańsku, na rozprawie

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

przeciwko **A. A. (1), I. H. oraz A. A. (2)**

o eksmisję

I. umarza postępowanie w stosunku do I. H.;

II. z uwagi na rażące wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu przez A. A. (3) nakazuje pozwanym A. A. (1) oraz A. A. (2), aby opróżnili i opuścili lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...);

III. zasądza od pozwanych A. A. (3) oraz A. A. (2) solidarnie na rzecz powoda Gminy G. – G. Zarządu (...) kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. - G. Zarząd (...) pozwem wniesionym przeciwko A. A. (3), I. H. 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. Argumentowała, iż pozwany A. A. (3) uporczywie zakłócał porządek domowy poprzez urządzenie libacji alkoholowych z udziałem osób w tzw. „marginesu społecznego”, wszczynanie awantur i bójek. W związku z tym powódka pismem z dnia 25 sierpnia 2009 r. wypowiedział pozwanemu umowę najmu lokalu mieszkalnego z dniem 31 sierpnia ze skutkiem na dzień 30 września 2009 r. Podała również, iż pozwany nie wnosi opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego. Kwota zadłużenia wynosi 30.000 zł. Powódka wzywała pozwanych do opuszczenia oraz opróżnienia zajmowanego lokalu, jednakże bezskutecznie.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew. Pismem z dnia 30 września 2015 r. A. A. (3) wniósł o „odrobienie” zadłużenia za mieszkanie w wysokości 20.000 zł i o rozłożenie na raty pozostałego zadłużenia.

Na rozprawie w dniu 18 marca 2016 r. powódka cofnęła pozew w stosunku do I. H. i wniosła o wezwanie do udziału w sprawie A. A. (2).

Postanowieniem z dnia 18 marca 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. A. (2).

Pozwana A. A. (2) nie złożyła odpowiedzi na pozew.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów Gminy M. G.. W dniu 16 sierpnia 2007 r. powódka zawarła z A. A. (3) i T. A. umowę najmu przedmiotowego lokalu. W lokalu tym zamieszkuje obecnie A. A. (3) i A. A. (2). I. H. opuściła definitywnie lokal w styczniu 2016 r.

Okoliczności bezsporne, vide: umowa z 16 sierpnia 2007 r., k. 8-10, zeznania pozwanej A. A. (2) –k. 84-85, zeznania pozwanego A. A. (3) –k. 50 w zw. z k. 82-83, zeznania świadka E. B. –k. 68-69

W 2009 r. oraz w latach wcześniejszych pozwany A. A. (3) nadużywał alkoholu, wszczywał awantury w lokalu mieszkalnym w G. przy ulicy (...)Awantury i krzyki słyszalne były na korytarzach budynku, a także w innych lokalach, co zakłócało spokój mieszkańcom. Do lokalu pozwanego przychodziły często osoby trzecie i wspólnie z pozwanym spożywały alkohol; zachowanie tych osób i pozwanego słyszalne było również w innych lokalach.

Prawomocnym wyrokiem nakazowym z dnia 16 listopada 2009 r. sygn. akt (...)Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku został skazany na karę grzywny za uszkodzenie mienia na szkodę L. B. oraz zakłócanie spokoju i spoczynku nocnego w dniu 17 lipca 2009 r.

Dowód: zeznania świadka L. B. –k. 67-68, zeznania pozwanego A. A. (3) – k. 50 w zw. z k. 82-83, zeznania świadka E. B. –k. 68-69, pismo z dnia 30 stycznia 2009 r. prezesa zarządu (...) sp.zo.o. -k. 10, oświadczenia –k. 11-14, pismo (...) z dnia 18 marca 2015 r. –k. 16, fax z dnia 22 czerwca 2015 r. Kierownik O.(...) G. –k.17

Pismami z 25 sierpnia 2009 r. powódka wypowiedziała A. A. (3) umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (...) w G. z dniem 31 sierpnia 2009r. ze skutkiem na dzień 30 września 2009 r. z powodu zakłócania porządku domowego

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego wraz z potwierdzeniem odbioru –k. 19-19 verte, potwierdzenie zasadności wypowiedzenia umowy najmu lokalu -k. 18

Pismem z dnia 05 maja 2015 r. powódka wezwała A. A. (3) oraz I. H. do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) (...)w G..

Dowód: pisma z dnia 05 maja 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru- k. 20-21

A. A. (3) nie posiada statusu osoby bezrobotnej, ani poszukującej pracy w(...) w G..

Jest objęty pomocą (...)w G.. Z powodu złego stanu zdrowia ma ustalony znaczny stopień niepełnosprawności do 31 listopada 2017r. Otrzymuje pomoc w formie zasiłku stałego w wysokości 389 zł. W okresie pobierania zasiłku A. A. (3) ma także opłacane składki na ubezpieczenie zdrowotne. Dodatkowo w 2015 r. w czerwcu i lipcu otrzymał pomoc celową na dożywianie w wysokości 100 zł w każdym miesiącu.

Nie pobiera świadczenia z funduszu alimentacyjnego, figuruje w ewidencji dłużników alimentacyjnych na rzecz K. A..

A. A. (3) korzystał z dopłaty do zakupu laptopa z tytułu likwidowania barier komunikowania. Otrzymuje zasiłek pielęgnacyjny w wysokości 153 zł, przyznany do dnia 30 listopada 2017 r.

Dowód : informacja z (...) w G. –k. 35, informacja z (...)w G., k. 36-36 verte; zeznania pozwanego A. A. (3) –k. 50 w zw. z k. 82-83

A. A. (2) nie pracuje, utrzymuje się z renty rodzinnej w wysokości 780 zł oraz prac dorywczych. Nie posiada statusu osoby bezrobotnej.

Dowód : zeznania pozwanej A. A. (2) –k. 84-85

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy oraz znajdujących się w aktach lokalowych dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony, a ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości Sądu.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach pozwanych A. A. (3), A. A. (2) oraz świadków L. B. i E. B., którym to zeznaniom Sąd dał wiarę, albowiem zeznania te korespondują z pozostałym materiałem dowodowym, a strony nie podnosiły żadnych zastrzeżeń w tym zakresie. Pozwani A. A. (3), A. A. (2) nie kwestionowali zamieszkiwania w spornym lokalu. Nadto pozwany A. A. (3) nie kwestionował również, iż w 2009 r. oraz w latach wcześniejszych naruszał w sposób rażący regulamin porządku domowego, co znalazło potwierdzenie w zeznaniach ww. świadków oraz w korespondencji stron, jak również w informacji z Komendy Policji i w wyroku nakazowym z dnia 16 listopada 2009r. sygn. akt (...). Pozwany zeznał również, iż w spornym lokalu nie zamieszkuje już I. H.. Powódka w tym zakresie tj. co do I. H. cofnęła powództwo.

Zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. W sprawie nie zachodziły zdaniem Sądu okoliczności wskazane w art. 203 § 4 k.p.c. skutkujące uznaniem cofnięcia pozwu za niedopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, iż powódka cofnęła pozew ze skutkiem prawnym i na mocy art. 355 § 1 k.p.c. Sąd postępowanie ww. zakresie umorzył jak w pkt I wyroku.

Zdaniem Sądu Gmina wykazała zasadności żądania w pozostałym zakresie.

W niniejszej sprawie powódka wniosła ostatecznie o nakazanie pozwanym A. A. (3) i A. A. (4) 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. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 – zwanej dalej ustawą), 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.

Nadto stosowanie do treści art. 13 ust. 1 ustawy 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 i uporczywe naruszenie porządku domowego, regulaminu domowego, co dodatkowo jeszcze miałyby utrudniać zamieszkiwanie pozostałym lokatorom. W ocenie Sądu powódka przedstawiła dowody potwierdzające zasadność żądania, zgodnie z art. 6 kc i 232 kpc. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia miało aktualne zachowanie pozwanego, istotne było zachowanie A. A. (3) w 2009 r. oraz w okresie wcześniejszym,

będące podstawą wypowiedzenia umowy najmu. W ocenie Sądu strona powodowa wykazała istnienie przesłanek materialnoprawnych wypowiedzenia, zarówno za pomocą dowodu z dokumentu (w tym informacji z komendy policji) oraz dowodu ze świadków. Co istotne również sam pozwany nie negował swego rażącego zachowania z 2009 r. Z akt sprawy m.in. – z zeznań pozwanego oraz świadków L. B. i E. B. wynika, że to on naruszał porządek domowy wszczynając awantury, niszcząc mienie, za którego zniszczenie został skazany prawomocnym wyrokiem nakazowym. W związku z tym Sąd uznał, iż strona powodowa zasadnie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia, wynikającego z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy i pismem z dnia z 25 sierpnia 2009 r. wypowiedziała A. A. (3) umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...)(...)w G. z dniem 31 sierpnia 2009r., ze skutkiem na dzień 30 września 2009 r. z powodu zakłócania porządku domowego. W następstwie powyższego działania pozwany utracił tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy Sąd, na mocy przywołanych powyżej przepisów orzekł jak w pkt II wyroku.

Sąd nie orzekł o uprawieniu pozwanego do lokalu socjalnego mając na uwadze okoliczność, iż podstawą wypowiedzenia umowy najmu było rażące naruszenie przez niego porządku domowego. W odniesieniu do pozwanej Sąd nie miał podstaw by rozstrzygać o lokalu socjalnym, bowiem pozwana nigdy nie posiadała statusu lokatora. Wprowadziła się bowiem do spornego lokalu około pół roku temu, w czasie gdy pozwany nie posiadał już tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Stosownie do treści art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733; dalej jako u.o.l.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie jednak z powszechnie akceptowaną uchwałą Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. (III CZP 66/01), przepisy te mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które kiedykolwiek były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.l., a nie wobec osób, które tymi lokatorami – w odniesieniu do danego lokalu – nigdy nie były.

Na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu, kosztami postępowania Sąd obciążył solidarnie pozwanych kosztami postępowania w kwocie 320zł, obejmująca 200 zł tytułem opłaty od pozwu, 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 9 pkt 1 w zw. z § 2.1- 2.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. Nr 490 ze zm.) .