

Sygn. akt I C 1705/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Miernik
Protokolant:	Sebastian Jeziórski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 grudnia 2017 r. w L. sprawy

z powództwa Gmina Miejska L. reprezentowana przez (...) Sp. z o. o.

przeciwko A. M.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

orzeka

I. oddała powództwo;

II. kosztami procesu obciąża powoda.

I C 1705/16 Uzasadnienie

Pozwem z dnia 27.09.2016 r. powódka Gmina Miejska L. wniosła o eksmisję pozwanego A. M. z lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powódki, położonego w L. przy ul. (...), wraz z pomieszczeniem przynależnym, oraz o zobowiązanie w/w do wydania lokalu powodowi. W uzasadnieniu wskazano, że pozwanemu wypowiedziano najem opisanego lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że powody, dla których powód wypowiedział umowę najmu, obecnie ustały.

Sąd ustalił, co następuje:

A. M. w dniu 15.12.2011 r. zawarł z powodem umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), wraz z pomieszczeniem przynależnym. Lokal ten stanowi własność powódki. Pozwany zamieszkuje tam do chwili obecnej, aktualnie jego współlokatorem jest A. P.. W dniu 29.12.2015 r. Gmina Miejska L. zawarła z (...) sp. z o.o. umowę o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej L. i zarządza również lokalem znajdującym się w posiadaniu pozwanego(fakty bezsporne).

A. M. był uprzednio wielokrotnie karany, szereg lat spędził w zakładach karnych. Ostatnią karę pozbawienia wolności odbywał w okresie od dnia 29.08.2012 r. do 13.11.2015 r. (fakty bezsporne). Po wyjściu na wolność zamieszkał w lokalu będącym przedmiotem najmu.

Pozwany na wolności nie ma stałego źródła utrzymania. Jest zarejestrowany w PUP jako bezrobotny bez prawa do zasiłku. Korzysta z pomocy opieki społecznej. Dorabia sobie zbieraniem surowców wtórnych w śmietnikach. Surowce te następnie gromadził na terenie nieruchomości, na której znajduje się wynajmowany przez niego lokal, i okresowo sprzedawał, po zebraniu większej ich ilości. W ograniczonym zakresie czyni to do chwili obecnej. Dodatkowo pozwany zabiera rzeczy przeterminowane, usuwane ze sklepu (...), i sprzedaje za niewielkie pieniądze współlokatorom lub rozdaje, jak również przeznaczają na własne potrzeby. Nie ma innych źródeł dochodów. A. M. ma 64 lata. Zamieszkuje w lokalu opisanym w pozwie ze współlokatorem A. P..

Gromadzenie surowców wtórnych i różnego rodzaju odpadów, które w ocenie pozwanego mogły okazać się przydatne, przeszkadzało mieszkańcom sąsiednich lokali, gdyż przybierało to znaczne rozmiary. Rozstawione przedmioty utrudniały komunikację powszechnie dostępnymi korytarzami i zalegały na podwórku. Pisali oni w tej sprawie pisma do administracji nieruchomości oraz podejmowali interwencje osobiste i telefoniczne. Pozostawiane przez A. M. przedmioty utrudniały ruch na korytarzach nieruchomości, wyglądały nieestetycznie.

Pozwany jest alkoholikiem. Po wyjściu z zakładu karnego nadużywał alkoholu. Jeśli przebywał wówczas w towarzystwie, głośnie zachowanie pozwanego i jego kolegów dawało się we znaki sąsiadom. Było to w szczególności uciążliwe w porze nocnej. Wywoływał również awantury. Zdarzało się, że pod wpływem alkoholu pozwany nie panował nad swoim zachowaniem – nie mógł otworzyć drzwi, i wówczas próbował wyłamać zamek, zasypiał i nie pamiętał o wyłączeniu gotującego się posiłku, co prowadziło do zadymienia i groźby pożaru. Zachowania takie doprowadziły do zaproszenia ognia i wezwania straży pożarnej w maju 2016 r., gdyż pod wpływem alkoholu włączył kuchenkę elektryczną, a sam zasnął.

Zachowanie pozwanego było odbierane przez sąsiadów jako uciążliwe. Pisali oni skargi do administracji i żądali rozwiązania z A. masłowskim umowy najmu. Pozwany otrzymał wypowiedzenie umowy najmu dnia 29.07.2016 r. i nie odwołał się od niego. Nadal zamieszkuje w w/w lokalu. Po otrzymaniu wypowiedzenia A. M. podjął działania, aby zmienić swoje zachowanie. Częściowo usunął gromadzone przez siebie przedmioty. Pozostała niewielka ich część. Ograniczył przyjmowanie wizyt kolegów. Zachowuje się ciszej, nie wywołuje awantur pod wpływem alkoholu. Nadal nadużywa alkoholu i zdarza się, że pod jego wpływem nie zachowuje wymaganej ostrożności, co prowadzi np. do groźby pożaru.

W dniu 30.05.2017 r. skierowano przeciwko A. M. akt oskarżenia o przestępstwo z art. 278&1 kk w zw. z art. 13&1 kk w zw. z art. 12 kk w zw. z art. 64&1 kk popełnione na szkodę firmy (...).

A. M. ma lat 64 lata, posiada wykształcenie podstawowe. Nie ma wyuczonego żadnego zawodu. Jest kawalerem, nie posiada rodziny.

Sąd obdarzył wiarą zeznania pozwanego oraz świadków. Są one zasadniczo niesprzeczne, z różnicami wskazującymi na różny stopień orientacji w przedmiocie sprawy oraz poziom wykształcenia. Wszyscy przesłuchani są osobami obcymi dla pozwanego, ale zamieszkującymi w jego sąsiedztwie, których w jednakowym stopniu dotyczyło jego zachowanie. W ocenie Sądu zatem nie zachodzą po ich stronie żadne ujawnione okoliczności, które miałyby skłaniać ich do zeznawania na korzyść jednej ze stron. Sąd odmówił wiary zeznaniom K. Ż. w części, w jakiej wskazywał on, jakoby zachowanie pozwanego nie uległo zmianie, co innego wynika bowiem z relacji pozostałych przesłuchanych świadków. Odmówił też wiary jego twierdzeniom, jakoby pozwany popełniał przestępstwa na terenie nieruchomości, na której zamieszkuje, przeczą temu bowiem dowody z dokumentów. Zasadniczo złożone relacje pozostają też niesprzeczne z dowodami z dokumentów. Sąd obdarzył wiarą dowody z dokumentów, gdyż ich treść ani pochodzenie od osób i organów wskazanych jako ich wystawcy nie były kwestionowane, nadto pozostają one w zgodności z treścią złożonych w sprawie zeznań.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis art. 222¹ Kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej służy skuteczne wobec powoda prawo do władania rzeczą.

Pozwany był uprawniony do władania lokalem stanowiącym własność powoda na podstawie umowy najmu. Najem został wypowiedziany. Przepis art. 11. 1 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi, że w sytuacji, gdy 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 ustawy, i powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Dokonanie wypowiedzenia możliwe jest nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Treść art. 11 ust 1 pkt 1 w/w ustawy stanowi, że podstawą wypowiedzenia może być sytuacja, gdy 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.

W niniejszej sprawie zdaniem Sądu istniały podstawy do dokonania wypowiedzenia, a w/w termin i sposób wypowiedzenia zostały zachowane. Pozwany, co nie było kwestionowane, wykraczał przeciwko porządkowi domowemu, np. poprzez głośnie zachowania w godzinach nocnych, głośnie oraz niekontrolowane zachowania (takie jak próby wyważania drzwi) pod wpływem alkoholu, jak również poprzez składowanie na terenie nieruchomości, w tym na korytarzach, różnego rodzaju odpadów, surowców wtórnych, przeterminowanej żywności. Zdarzenia takie nie miały miejsca jednokrotnie, ale przez dłuższy czas, od chwili opuszczenia przez A. M. zakładu karnego aż do przełomu roku 2016/2017. Zachowania takie wyczerpywały szereg przesłanek wymienionych w powołanym wyżej przepisie art. 11 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów - dopuszczał do powstania szkód w budynku, niszczył urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, głośnym zachowaniem, niekontrolowanym i nadmiernym zbieraniem przedmiotów i składowaniem ich na wspólnej nieruchomości wykraczał w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Opisane zachowania czyniły uciążliwym korzystanie z innych lokali. Wobec zaistnienia podstaw wypowiedzenia i zachowania przewidzianego w ustawie trybu umowa najmu została zatem skutecznie wypowiedziana, a pozwany utracił prawo do lokalu.

Mimo to, w ocenie Sądu, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z przyczyn szczegółowo omówionych poniżej.

Po wypowiedzeniu umowy, na przełomie roku 2015 i 2016, zachowanie pozwanego uległo zasadniczej zmianie. Nie jest co prawda tak, że pozwany nie powoduje już dla współmieszkańców żadnego dyskomfortu swoim zachowaniem. Nadal bowiem zdarza mu się nadużywać alkoholu, gromadzić różnego rodzaju przedmioty czy nie zachowywać wymaganej ostrożności, np. w obchodzeniu z kuchenką elektryczną. Zachowania te jednak występują ze zdecydowanie mniejszym niż poprzednio nasileniem i częstotliwością. Widoczne jest staranie pozwanego o zmianę sposobu życia, co przyznali przesłuchani w sprawie świadkowie, nota bene wszyscy powołani przez stronę powodową. Ich zeznania są zgodne i każdy z przesłuchanych, poza jedynie administratorem budynku, wskazywał na daleko idącą poprawę w zachowaniu A. M.. Przesłuchani wskazywali, że w/w ograniczył zbieranie przedmiotów, większość z nich uprzątnął. Ustały libacje pozwanego z kolegami. Zdarza się co prawda, że nadużywa on alkoholu, ale w sposób nie zakłócający życia pozostałym lokatorom, nie powodujący hałasów i nie utrudniający odpoczynku osobom postronnym.

Nie jest to zmiana stuprocentowa, jednak oceniając obecne i przeszłe zachowanie pozwanego należy mieć na względzie, że jest on osobą mającą realne trudności w adaptacji do warunków życia panujących poza zakładem karnym. Przez szereg lat był bowiem osobą pozbawioną wolności i pozostawał w realiach, do których nie przystają zwykle, powszechnie obowiązujące w społeczeństwie wzorce i normy zachowań. Tym bardziej zatem należy docenić wysiłek włożony w zmianę zachowania, nawet jeśli nie daje on stuprocentowo zadowalających efektów. Zachowanie pozwanego jest bowiem wynikiem trudności w adaptacji. Pozwany nie pozostaje obecnie pod żadnym dozorem, realnie zatem rzecz oceniając jest pozbawiony wszelkiego wsparcia w sprawach, które podczas życia na wolności sprawiają mu

trudność. Ma też niewątpliwie problemy z dokonaniem należytej oceny szkodliwości swoich działań, ich uciążliwości, sprzeczności z zasadami sąsiedzkiego współżycia.

Pozwany jest samotny, nie ma rodziny. Zamieszkuje jedynie ze współlokatorem, którego trudno określić jako osobę bliską. We wszelkich trudnościach życiowych, jak również w problemach materialnych, jest zdany całkowicie na siebie. Pozbawiony jest umiejętności załatwiania spraw w urzędach i dbania o własne interesy również pod względem prawnym, dowodem czego jest zaniechanie podjęcia jakichkolwiek kroków wobec wypowiedzenia umowy najmu, które odebrał osobiście. Pozbawiony jest również stałych źródeł utrzymania, nie wyuczył się bowiem zawodu, a wieloletnie pobyty w zakładach karnych i zaawansowany wiek uniemożliwiają mu nabycie kwalifikacji. Uciążliwe dla współlokatorów i nie całkowicie jeszcze wyeliminowane zbieractwo nie może być zatem utożsamiane z wyrazem negatywnego stosunku pozwanego do zasad sąsiedzkiego współżycia i obowiązujących norm postępowania, wynika zasadniczo z konieczności pozyskania środków utrzymania. A. M. utrzymuje się bowiem ze zbierania i sprzedaży surowców wtórnych. Oprócz okresowej pomocy świadczonej mu przez organy pomocy społecznej jest to jedyne jego źródło dochodów.

A. M. nie ma innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać, ani środków na wynajęcie mieszkania, choćby niewielkiego, na wolnym rynku. Orzeczenie eksmisji byłoby de facto skazaniem pozwanego na bezdomność. W aktualnym miejscu zamieszkania korzystać może on w pewnym zakresie z opieki i pomocy współlokatora, który w miarę możliwości próbuje czuwać nad jego zachowaniem i pilnować jego spraw, w tym nad przestrzeganiem szeroko pojętego porządku domowego. W innym miejscu zamieszkania, pozbawiony tej pomocy, mógłby całkowicie sobie nie poradzić, czego konsekwencją byłaby utrata dachu nad głową i konieczność nocowania w noclegowni.

W tych okolicznościach żądanie eksmisji pozwanego należy uznać za sprzeczne z treścią art. 5 Kc, zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Skuteczne zarzucenie podmiotowi wykonującemu prawo własności nadużycie tego prawa na podstawie art. 5 Kc powoduje, że traci on roszczenia wymienione w art. 222¹ i 2 Kc (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21.02.2014 r., V ACa 799/13). Należy przy tym zgodzić się, że norma art. 5 KC ma charakter wyjątkowy i można ją stosować jedynie w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17.10.1969 r., III CRN 310/69).

Dążenie powoda do pozbycia się pozwanego z lokalu w opisanych wyżej okolicznościach pozostaje w sprzeczności z obowiązkiem opieki nad osobami nieporadnymi, bezradnymi, do których należy zdaniem Sądu zaliczyć pozwanego. Wskazuje na to jego nieumiejętność radzenia sobie w środowisku wolnościowym, gdzie nie panują i nie są tolerowane zachowania i zasady znane mu z wieloletniego pobytu w zakładach karnych. Pozwany próbuje zaradzić problemom, niewątpliwie w znaczący sposób poprawił swoje zachowanie, stara się zmniejszyć uciążliwości, jakie powoduje, nawet jeśli nie jest w stanie zupełnie ich wyeliminować. Oznacza to jednak, że A. M. docenia wagę posiadania stałego, normalnego miejsca zamieszkania i rozumie, że jego zachowanie wymaga od niego przeorganizowania dotychczasowego stylu życia. Dodatkowo pozwany znajduje się w niezwykle trudnej sytuacji finansowej i nie można tracić z pola widzenia faktu, że jego zbieractwo, uciążliwe dla współmieszkańców, jest również spowodowane potrzebą zdobycia dodatkowych źródeł utrzymania. Nie można zatem oceniać tego zbieractwa wyłącznie w kategorii uporczywego i rażącego naruszania zasad współżycia czy porządku domowego, bowiem cel jego działania jest zgoła inny. W żadnej mierze zachowanie to, polegające na gromadzeniu przedmiotów, nie ma na celu uprzykrzenie życia współmieszkańcom, nie może być zatem utożsamiane z nagannym, a już zwłaszcza szczególnie czy rażąco nagannym zachowaniem. Dodatkowo również wiek – A. M. ma 64 lata, sytuuje pozwanego po stronie osób, które niewątpliwie w trudnych sytuacjach życiowych należy wspierać i udzielać im pomocy. Jak nadmieniono wyżej, pozwany jest osobą samotną, w coraz mniejszym z roku na rok stopniu mogącą samodzielnie zabezpieczyć swoje potrzeby. Nie ma doświadczeń w życiu na wolności, w zaawansowanym wieku adaptować się musi do życia w warunkach, które nie

są mu bliżej znane. Odpowiedzialność za ten fakt spoczywa oczywiście na pozwanym, gdyż jego własne zachowanie zaowocowało umieszczeniem go w zakładach karnych, jednak eksmisja nie może być formą kary, gdyż karę już odbył.

Ponadto żądanie eksmisji pozwanego pozostaje zdaniem Sądu w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności powoda. Należy bowiem mieć na względzie, że powód nie wynajmował pozwanemu opisanego wyżej lokalu jako podmiot indywidualny, ale lokal ten należy do gminnego zasoby mieszkaniowego. Do obowiązków gminy należy m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. W razie orzeczenia eksmisji pozwanego na tej samej gminie ciążyłby obowiązek dostarczenia mu lokalu socjalnego. Ponadto zamieszkanie przez pozwanego w innym lokalu wcale nie musiałyby automatycznie spowodować istotnych zmian w jego zachowaniu, z powodu którego powód domaga się eksmisji. Tymczasem pozwanemu zależy na pozostaniu w dotychczasowym miejscu, można zatem przypuszczać, że starania, które zaowocowały zmianą jego zachowania, będą przez niego w tym miejscu kontynuowane.

Nadto, biorąc pod uwagę wiek pozwanego i jego stan zdrowia, powódka najpewniej musiałaby - w ramach ustawowego obowiązku zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie pomocy społecznej - udzielić pozwanemu dodatkowego wsparcia, również finansowego. Sąd w żadnej mierze nie neguje uprawnień właścicielskich powodowej Gminy, jednakże prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanego oraz mając na względzie obowiązek prawny Gminy w zakresie udzielania pomocy członkom wspólnoty samorządowej w zaspokajaniu ich potrzeb, które to obowiązki określone są w przepisach ustawy o samorządzie gminnym i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. W ocenie Sądu w przywołanych powyżej okolicznościach faktycznych orzeczenie eksmisji spowodowałoby, iż prawa pozwanego zostałyby naruszone. Nadto, nieuwzględnienie powództwa nie spowoduje, że powódka zostanie pozbawiona swojego prawa podmiotowego w sposób trwały, choćby zważywszy na wiek pozwanego.

Jednocześnie okoliczności, że przeciwko A. M. skierowano w kwietniu ubiegłego roku akt oskarżenia pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sprawa nie została dotąd zakończona. Stawiany mu zarzut dotyczy kategorii przestępstw przeciwko mieniu, nie jest skierowany przeciwko porządkowi domowemu ani nie godzi w dobro żadnego ze współlokatorów ani wynajmującego. Niezależnie zatem od oceny, jaka dokonana zostanie w postępowaniu karnym, okoliczność ta zdaniem Sądu pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

O kosztach orzeczono na podst. art. 98&1 kpc, obciążając nimi stronę powodową jako przegrywającą sprawę.