

Sygn. akt I C 1232/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Alina Gałęzowska

Protokolant st. sekr. sądowy Marta Kluczyńska

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2017 r. w Środzie Śląskiej na rozprawie

sprawy z powództwa A. D.

przeciwko M. M. (1) oraz małoletnim K. S. i W. S. reprezentowanym przez przedstawicielkę ustawową M. M. (1)

o eksmisję

oddala powództwo.

Z/

1. (...)

2. (...)

21 czerwca 2017 r.

Sygn. akt I C 1232/16

## UZASADNIENIE

Powódka A. D. wniosła o nakazanie pozwanym M. M. (1) oraz małoletnim K. S. i W. S. opuszczenia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. 0,1000 ha w miejscowości M. ul. (...), gmina M. i opróżnienie jej z rzeczy reprezentujących ich prawa oraz wydanie do rąk powódki, zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego należącą do W. J. nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym na działce nr (...), położoną w miejscowości M. ul. (...), gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). Powódka zajmuje wraz z mężem J. i synem J. oraz ojcem W. J. pomieszczenia znajdujące się w budynku przy ul. (...) w M. na piętrze, a pozwani na parterze. Pozwani zamieszkali w budynku w 2000 r. na prośbę znajomego, zmarłego D. S. (1), który był w związku konkubenckim z M. M. (1). Pozwani wprowadzili się na chwilę, ale zamieszkują do dziś. Pozwani są uciążliwymi sąsiadami. M. M. (1) i K. S. wielokrotnie dopuszczali się czynów nagannych i sprzecznych z zasadami współżycia społecznego takich jak: rozbicia drzwi siekierą, zamknięcia drzwi kotłowni, wysmarowania zamka w drzwiach lakierem, zrobienia na korytarzu wysypiska śmieci, niszczenia ogródka, zniszczenia drzewek, zajęcia części ogrodu, puszczenia głośnej muzyki wyzywania słowami wulgarnymi i obelżywymi, uciążliwym, podrobienia umowy. Wielokrotnie miały miejsce interwencje policji. Pozwani naruszają zasady współżycia społecznego, czyniąc bardzo uciążliwym wspólne zamieszkiwanie. Nie reagują na zwracaną im uwagę, a wręcz nasilają swoje negatywne i agresywne zachowania. Ostatni incydent miał miejsce w dniu 1 listopada 2016 r. W tym dniu K. S. słuchał muzyki w ten sposób, że włączył najprawdopodobniej radio lub

inny nadajnik na „cały regulator” i ten stan trwał bardzo długi czas, co strasznie przeszkadzało powódce i innym osobom, które w tym czasie przebywały u powódki w gościach po powrocie z cmentarza. Muzyka była tak głośna, że drżały szyby w oknach, nie można było rozmawiać, a czteroletni syn powódki dostał ataku płaczu. Powódka wezwała policję, która przybyła na miejsce i ukarała K. S. mandatem karnym. Pozwana nie reaguje na prośby o zmianę zachowania swojego oraz syna K. S. wobec powódki i jej rodziny. Powódka i jej rodzina czuje się zagrożona agresywnym zachowaniem pozwanych, którzy nie przestrzegają elementarnych zasad dobrego sąsiedztwa, współżycia społecznego i regulaminu porządku domowego. Wobec tego, że pozwani wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, pozew znajduje uzasadnienie w art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na pozew, pozwana M. M. (1) działając w imieniu własnym oraz małoletnich dzieci, wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że roszczenie powódki, która nie jest właścicielką lokalu, oparte na art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, nie ma żadnego uzasadnienia w okolicznościach faktycznych sprawy. Pozwana wskazała, że zamieszkuje wraz z dziećmi w nieruchomości od 2000 r., powódka zaś wprowadziła się na piętro budynku wraz z mężem i synem w kwietniu 2015 r. Wbrew twierdzeniom pozwanej ojciec pozwanej W. J. nie zamieszkuje w tym budynku od wielu lat. Sąsiedzkie nieporozumienia rozpoczęły się od maja 2013 r., a na przestrzeni kolejnych lat nasilały się. W październiku 2014 r. ojciec powódki, nie będąc jeszcze użytkownikiem wieczystym nieruchomości, próbował wymienić zamki w drzwiach dążąc do zmuszenia pozwanej do opuszczenia lokalu. Rodzina powódki przez różne bezprawne działania (groźenie, blokowanie drzwi, zamknięcie bramy wjazdowej na łańcuch, nachodzenie) starała się uczynić zamieszkiwanie na tej posesji bardzo utrudnionym. W związku z bezprawnymi działaniami powódki i jej ojca pozwana M. M. (1) wytoczyła powództwo o przywrócenie naruszanego posiadania i nakazanie A. D. i W. J. wydania kluczy do pokoi oraz zaniechania ograniczenia możliwości wjazdu na nieruchomość. Sprawa toczyła się w Sądzie Rejonowym w Środzie Śląskiej pod sygn. akt I C 551/15 i została zakończona uwzględnieniem powództwa. Nie polegają na prawdzie twierdzenia powódki, że sąsiedztwo rodziny pozwanej jest uciążliwe. To powódka, a wcześniej jej ojciec, próbują w sposób naganny wymusić na pozwanej i jej dzieciach opuszczenie lokalu. Pozwana zaprzeczyła, aby został podrobiony dokument najmu lokalu celem zawarcia umowy z (...) sp. z o.o. Wskazała, że w 2015 r. z inspiracji powódki technicy T. zdemontowali licznik energii elektrycznej. Pozwana przez pewien czas musiała korzystać z generatora padu wypożyczonego od Ochotniczej Straży Pożarnej w M.. W dniu 4 maja 2015 r. pozwana podpisała w swoim imieniu umowę na nowy licznik, zaznaczając we wniosku, że jest użytkownikiem nieruchomości, a nie jej właścicielem. Powódka załączyła do pozwu zawiadomienie o wszczęciu dochodzenia nie informując, że postępowanie zakończyło się umorzeniem. Pozwana zaprzeczyła, aby korzystała z ogródka z obawy przed nieprzewidywanym zachowaniem powódki. Pozwana zaprzeczyła także, aby wycięła bądź zniszczyła drzewka powódki. Pozwana wskazała, że rozbicie drzwi siekierą przez jej syna nie było aktem przemocy wymierzonym wobec powódki, a wynikało z dozwolonej samopomocy, aby odeprzeć naruszone posiadanie. To powódka, najpierw zamknęła drzwi na korytarzu oraz zabiła dyktą otwór, uniemożliwiając pozwanym korzystanie z zajmowanych przez pozwanych pokoi. Pozwana zaprzeczyła, aby uniemożliwiała powódce dostęp do kotłowni. Mieszkanie powódki ma osobny piec, który znajduje się w obrębie zajmowanych przez nią pomieszczeń. Stara kotłownia została natomiast przerobiona na pokój dla dzieci pozwanej i nie ma w nim pieca ani żadnej instalacji. Pozwana zaprzeczyła, aby doszło do wysmarowania klamki od drzwi lakierem. Oświadczyła, że nie przechowuje żadnych rzeczy na korytarzu, gdyż powódka zamknęła pozwanym dostęp do niego. W okresie, gdy pozwana zamieszkiwała sama w nieruchomości, na korytarzu znajdowała się półka na buty, regał na czasopisma, wiaderko z drewnem na opał oraz fotel. Pozwana zaprzeczyła, aby na korytarzu panował bałagan, a znajdujące się tam przedmioty uniemożliwiała poruszenie się po nim. Pozwana przyznała, że jej dzieci są wieku nastoletnim i jednym ze sposobów spędzania przez nich wolnego czasu jest słuchanie muzyki. Dzieci puszczały muzykę jedynie w godzinach popołudniowych, zachowując przy tym dopuszczalną częstotliwość dźwięku. Powódka mimo to wielokrotnie wzywała policję. W dniu (...) syn słuchał muzyki u siebie w pokoju podczas, gdy pozwana przebywała wraz z córką, M. M. (2) i T. W. w sąsiednim pokoju. Prowadzona była normalna rozmowa i nie było słycać muzyki dochodzącej z pokoju syna. Pozwana zaprzeczyła, aby ona lub jej dzieci używały wobec powódki i jej rodziny słów wulgarnych. W rzeczywistości osobami używającymi obelżywych wyrażen są powódka i jej rodzina. Pozwana wskazała, że zarówno ona, jak i jej dzieci starają się unikać bezpośrednich kontaktów z powódką i jej rodziną. Wg

pozwanej powódka dąży do zmuszenia jej i jej dzieci do opuszczenia domu. Pozwana zarzuciła również brak legitymacji powódki do wytoczenia niniejszego powództwa, wskazując, że powódka nie wykazała, na jakiej podstawie zajmuje lokal na piętrze budynku.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Pozwani M. M. (1) wraz z małoletnimi dziećmi K. S. ur. (...) i W. S. ur. (...) użytkuje część nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na działce nr (...), położonej w miejscowości M. ul. (...), gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). Pozwani zajmują sześć pomieszczeń położonych na parterze budynku tj. dwa pokoje, kuchnię, łazienkę, przedpokój oraz kotłownię zaadoptowaną na pokój K. S., a także pomieszczenie gospodarcze w piwnicy, w którym pozwana przechowuje węgiel i drewno. Do nieruchomości, M. M. (1) wprowadziła się w 2000 r. wraz z nieżyjącym od 2013 r. konkubentem D. S. (2), za zezwoleniem W. J.. Pozwani mieli użytkować nieruchomości początkowo przez kilka miesięcy, a następnie wskutek porozumienia okres ten został przedłużony do czasu objęcia przez pozwanych w posiadanie lokalu po babci D. S. (2).

Dowody: zeznania świadka W. J. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka G. J. -zapis dźwięku na k. 102

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

W kwietniu 2015 r. do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na działce nr (...), położonej w miejscowości M. ul. (...), gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) wprowadziła się powódka A. D. wraz z mężem J. i synem J. za pozwoleniem ojca W. J.. Powódka wraz z rodziną zajmuje pomieszczenia położone na piętrze budynku. W. J. jest osobą chorującą na astmę oskrzelową, chorobę wrzodową żołądka, przepuklinę brzuszną, chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa. W. J. zajmuje jeden z pokoi na piętrze budynku. Obecnie opiekuje się matką zamieszkałą na terenie Stoczni w M..

Dowody: zeznania świadka W. J.- zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka P. J.- zapis dźwięku na k. 66

dokumentacja medyczna k. 43-48

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

Od czasu zamieszkania w nieruchomości zabudowanej powódki A. D. wraz z mężem J. i synem J. rozpoczęły się konflikty pomiędzy powódką a pozwaną oraz jej dziećmi. Ojciec powódki W. J. kilkakrotnie wzywał pozwaną do opuszczenia zajmowanego lokalu. Pozwana nie zastosowała się do wezwania, twierdząc, że przysługuje jej takie samo prawo do lokalu jak W. J..

Dowody: zeznania świadka M. B. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka W. J. - zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka P. J. - zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka J. F. (1) – zapis dźwięku k. 123

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

W dniu 9 kwietnia 2015 r. powódka zamknęła drzwi na korytarzu na parterze budynku oraz zabiła dyktą otwór, uniemożliwiając małoletniemu K. S. korzystanie z zajmowanego przez niego dotychczas pokoju. Powódka zamknęła

pozwany także dostęp do korytarza na parterze budynku. Pozwana została również pozbawiona możliwości wjazdu na nieruchomości poprzez zamknięcie bramy wjazdowej na łańcuch.

Dowody: zeznania świadka M. B. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka T. W. - zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka W. T. - zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka P. N. -zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka J. N. -zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka D. C. (1) -zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka B. B. -zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka J. F. (1) – zapis dźwięku k. 123

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

K. S. w dniu 9 kwietnia 2015 r., chcąc wejść do zajmowanego przez siebie pokoju, uderzył siekierą w drzwi drewniane, dokonując ich uszkodzenia. O zdarzeniu tym powódka następnego dnia zawiadomiła Komendę Powiatową Policji w Ś.. Pomimo tego incydentu drzwi do pokoju K. S. nadal pozostawały zamknięte. W wyniku czego K. S. zmuszony był wchodzić do pokoju przez okno.

Dowody: zeznania świadka T. W. -zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka J. N. -zapis dźwięku na k. 102

pismo Komendy Powiatowej Policji w Ś. k. 91

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

W dniu 12 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej postanowił wszcząć i prowadzić postępowanie wobec nieletniego K. S. ur. (...) zam. ul. (...) w M., celem ustalenia czy nieletni dopuścił się czynu karalnego z art. 288 § 1 k.k. w ten sposób, że w dniu 9 kwietnia 2015 r. w miejscowości M. ul. (...) poprzez uderzenie siekierą w drzwi drewniane, dokonał ich uszkodzenia na kwotę 450 zł, powodując otwór o wymiarach 50x50 cm, czym działał na szkodę W. J.. Postanowieniem z dnia 15 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej ustalając, że nieletni dopuścił się popełnienia w/w czynu zastosował wobec nieletniego środek wychowawczy w postaci upomnienia.

Z opinii wychowawcy sporządzonej dnia 22 czerwca 2015r. wynikało, że K. S. dość regularnie uczęszcza do szkoły, wykazuje prawidłową motywację do nauki, posiada potrzebne materiały, przybory, książki, regularnie pokonuje napotymane trudności. W większości przypadków przychodzi na zajęcia przygotowany. Uczeń dobrze funkcjonuje w grupie, jest lubiany i ma wielu przyjaciół. Przez okres trzech lat gimnazjum nie wykazywał żadnych zachowań agresywnych z obszaru niedostosowania społecznego. Nauczyciele K. nie mają zastrzeżeń do jego zachowania.

Dowody: postanowienie Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 12maja 2015 r. sygn. akt III Nkd 53/15 k. 7

postanowienie Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 15 lipca 2015 r. sygn. akt III Nkd 53/15 na k. 60 przedmiotowych akt

opinia wychowawcy z dnia 22 czerwca 2015 r. k. 52 przedmiotowych akt

Pozwana M. M. (1) wytoczyła natomiast powództwo o przywrócenie naruszanego posiadania i nakazanie A. D. i W. J. wydania kluczy do pokoi oraz zaniechania ograniczenia możliwości wjazdu na nieruchomości. Sprawa toczyła się w Sądzie Rejonowym w Środzie Śląskiej pod sygn. akt I C 551/15 i została zakończona uwzględnieniem powództwa. Apelację od wyroku złożyła A. D., która w dalszym ciągu uniemożliwiała korzystanie przez pozwanych z pokoju zajmowanego przez K. S..

Dowody: dokumenty zawarte w aktach Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej sygn. akt I C 551/15

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

Pod koniec kwietnia 2015 r. z inicjatywy powódki zdemontowany został licznik energii elektrycznej na części nieruchomości zajmowanej przez pozwaną. Pozwana przez pewien czas musiała korzystać z generatora prądu wypożyczonego od Ochotniczej Straży Pożarnej w M.. W dniu 4 maja 2015 r. pozwana podpisała w swoim imieniu umowę na nowy licznik.

Dowody: zeznania świadka J. F. (1) – zapis dźwięku k. 123

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

W dniu 6 lipca 2015 r. Komenda Powiatowa Policji w Ś. wszczęła dochodzenie w sprawie użycia w dniu 4 maja 2015 r. w miejscowości L. jako autentyczny, podrobiony dokument umowy najmu lokalu, w celu podpisania umowy o świadczenie usług z firmą (...) w zajmowanym lokalu w miejscowości M. na szkodę W. J..

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu dochodzenia z dnia 6 lipca 2015 r. k. 6

Syn powódki K. S. ma lat 17, a córka W. S. 16 lat. Czas wolny K. S. spędza słuchając muzyki oraz grając w gry komputerowe przez internet. W czasie gier, przebywając w swoim pokoju za zamkniętymi drzwiami, komentuje przebieg gry przy użyciu słów wulgarnych. Dzieci pozwanej utrzymują kontakty towarzyskie z rówieśnikami. Pozwana posiada psa oraz kota, które to zwierzęta w czasie jej nieobecności przebywają w mieszkaniu. Pozwana na tarasie trzyma grilla, suszarkę do prania oraz krzesła. Na opasce betonowej wokół domu postawiony został przez pozwaną kosz na śmieci. Pozwana zamontowała na elewacji budynku antenę telewizyjną. Na korytarzu pozwana trzymała półkę na buty, regał na słoiki, wiaderko z drewnem na opał oraz fotel.

Dowody: zeznania świadka M. B. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka W. J. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka P. J. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka T. B. -zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka M. S. - zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka G. J. -zapis dźwięku na k. 102

nagranie na płycie CD k. 42

dokumentacja fotograficzna k. 49-64

przesłuchanie powódki A. D. – zapis dźwięku na k. 123

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej stwierdził, że W. J. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2012 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym 395 o pow. 0,1000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie

Śląskiej prowadzi księgę wieczystą (...), z którym to prawem wiąże się prawo odrębnej własności budynków. M. M. (1) nie była uczestnikiem postępowania.

Dowód: postanowienie z dnia 17 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej sygn. akt I Ns 631/15 k. 5

W dniu 1 listopada 2016 r. K. S. słuchał muzyki w swoim pokoju podczas, gdy pozwana przebywała wraz z córką, M. M. (2) i T. W. w sąsiednim pokoju. Muzyka nie przeszkadzała pozwanej w prowadzeniu rozmowy. K. S., gdy powódka zwróciła mu uwagę odnośnie słuchania zbyt głośnej muzyki, odniósł się do niej arogancko. A. D. zawiadomiła Komendę Powiatowa Policji w Ś. o zakłócaniu ciszy przez K. S.. Została przeprowadzona interwencja w czasie, której K. S. odmówił przyjęcia mandatu karnego.

Dowody: zeznania świadka M. B. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka P. J. -zapis dźwięku na k. 66

zeznania świadka T. W. -zapis dźwięku na k. 102

zeznania świadka G. J. -zapis dźwięku na k. 102

Po uprawomocnieniu się wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej, uwzględniającego powództwo o przywrócenie naruszanego posiadania i nakazanie A. D. i W. J. wydania kluczy do pokoi oraz zaniechania ograniczenia możliwości wjazdu na nieruchomości. sygn. akt I C 551/15, pozwana wraz z grupą osób weszła na część nieruchomości zajmowaną przez powódkę, domagając się wykonania wyroku.

Dowody: przesłuchanie powódki A. D. zapis dźwięku na k 123

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

W dniu 8 lutego 2017 r. do Rewiru Dzielnicowych w M. przybyła powódka A. D. i poinformował, że w dniu 4 lutego 2017 r. około godz. 17.50 na teren posesji jej ojca wtargnęła grupa ludzi, która swoim zachowaniem naruszyła mir domowy. W grupie tych osób miała znajdować się M. M. (1), W. S., K. S., W. T. i J. F. (2). A. D. oznajmiła, że M. M. (1) próbowała wejść do budynku lecz zamierzonego celu nie osiągnęła. Na wezwanie do opuszczenia posesji wykonała polecenie i opuściła teren posesji. W dalszej rozmowie A. D. oświadczyła, że w wyniku postępowania, które wytoczyła M. M. (1), właściciel posesji miał udostępnić pomieszczenia użytkowane przez M. M. (1). Rozmówczyni była świadoma, że swoim zachowaniem nie respektuje wyroków sądów.

Dowód: notatka urzędowa z dnia 8 lutego 2017 r. k. 92

Rejonowy Mistrz Kominiarski A. K. na wniosek W. J. w piśmie z dnia 20 kwietnia 2017 r. wskazał, że pomieszczenie kuchni na parterze gdzie podłączony jest kocioł na paliwo stałe nie posiada sprawnie działającej wentylacji nawiewnej. Popękana jest ściana kominowa w korytarzu na parterze, do którego podłączony jest kocioł etażowy.

Dowód: pismo z dnia 20 kwietnia 2017 r. k. 115

W dniu 13 lipca 2017 r. A. D. zawiadomiła Komendę Powiatowa Policji w Ś., że z drzwi wewnętrznych w nieruchomości położonej przy ul. (...) w M. K. S. dokonał zaboru jednej z klamek. K. S. rozpytany oświadczył, że nic nie wie na temat zniknięcia jednej z klamek. Zgłaszająca wskazała miejsce w pokoju K. S., gdzie miała znajdować się klamka, K. S. otworzył skrytkę, w której nic nie było. A. D. w trakcie interwencji była arogancka, agresywna i wulgarna.

Dowód: notatka urzędowa z dnia 13 lipca 2017 r. k. 93

Z nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na działce nr (...), położonej w miejscowości M. ul. (...), gmina M., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) zostały wycięte tuje i drzewa

owocowe. Pozwana zaprzecza, aby dokonała wycięcia drzew oraz aby zniszczenie nasadzeń zostało spowodowane przez jej psa.

Dowody: przesłuchanie powódki A. D. zapis dźwięku na k 123

przesłuchanie pozwanej M. M. (1) zapis dźwięku na k. 123

M. M. (1) nie figuruje w ewidencji Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego. Od dnia 17 kwietnia 1998 r. nie figuruje w rejestrze osób bezrobotnych Urzędu Pracy w Ś.. Pozwana M. M. (1) nie korzysta ze świadczeń Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w myśl ustawy o pomoc społecznej ( DzU z 2016 r. poz.930 ze zm) oraz ustawy o świadczeniach rodzinnych ( DzU z 2016 r. poz. 1518 ze zm) i dodatkach mieszkaniowych ( DzU z 2013 r. oz. 966 ze zm). Otrzymuje natomiast świadczenie wychowawcze w wysokości 500 zł miesięcznie na podstawie ustawy o pomocy państwa w wychowaniu dzieci ( DzU z 2016 poz. 195 ze zm). M. M. (1) jest dysponentem renty rodzinnej w wysokości 1502,44 zł netto. Pracuje w systemie zmianowym w (...) sp. z o.o.

Dowody: pismo Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego z dnia 30 grudnia 2016 r. k. 22

pismo Urzędu Pracy w Ś. z dnia 2 stycznia 2017 r. k. 24

pismo Gminnego Ośrodka pomocy (...) w M. z dnia 19 grudnia 2016 r. k. 26

pismo Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 11 stycznia 2017 r k. 33

### **Sąd zważył co następuje :**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka A. D. domagała się nakazania pozwanym M. M. (1) oraz małoletnim K. S. i W. S. opuszczenia nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. 0,1000 ha w miejscowości M. ul. (...), gmina M. i opróżnienie jej z rzeczy reprezentujących ich prawa oraz wydanie do rąk powódki ze względu na wykraczanie przez pozwanych w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało ustalenie czy powódka posiada legitymację czynną do wystąpienia z powyższymi żądaniem oraz czy pozwani wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Podstawę prawną żądania eksmisji pozwanych z zajmowanego lokalu stanowił art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266) zgodnie, z którym 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.

Legitymację czynną procesową do wystąpienia z powództwem na podstawie art. 13 ust 1 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266) mają lokatorzy i właściciele innych lokali niż lokal zajmowany przez pozwanych, jeżeli lokale te znajdują się w tym samym budynku co lokal używany przez pozwanych. Legitymację bierną w postępowaniu toczącym się na podstawie art. 13 w/w ustawy mają lokator dokonujący naruszeń porządku domowego oraz właściciel lokalu zajmowanego przez tego lokatora.

Lokatorem w myśl art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266) jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Definicja ta, odnosi się także do dotychczasowych

lokatorów tj. osób, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu ( uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r. III CZP 66/01 OSNC 2002 nr 9 poz. 109). Obejmuje zarówno osoby, które korzystają lub korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia lub stosunków prawnorodzinnych m.in. art 28<sup>1</sup> kro, jak i te które mają lub miały status quasi właścicielski, jak w przypadku spółdzielczych własnościowych prawa do lokali mieszkalnych ( uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2003 r III CZP 36/03 OSNC 2004 nr 4 poz 52, z dnia 13 czerwca 2003 r III CZP 40/03 OSNC 2004 nr 6 poz 89, z dnia 23 września 2004 r. III CZP 50/04 OSNC 2005 nr 9 poz 154). Korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokal nie jest ani bezprawne ani bez tytułu prawnego mimo, że nie łączy ich z wynajmującym umowa najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wpływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy powstające i gasnące razem z tym prawem ( uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r. I Co 1/59 (...) nr 2 poz 35 , uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r. III CZP 28/01 OSNC 2002 nr 2 poz17). Z tych względów nie można uznawać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, miały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266).

Powódka A. D. jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266) albowiem powódkę z W. J. będącym użytkownikiem wieczystym nieruchomości łączy umowa użyczenia lokalu. Powódce przysługuje zatem legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266).

Pozwanym przysługuje natomiast legitymacja bierna z uwagi na posiadany dotychczas status lokatorów, który utracili w wyniku wypowiedzenia im umowy użyczenia przez W. J. najpóźniej w 2015 r. Zakończenie stosunku zobowiązaniowego, jakim jest umowa użyczenia następuje, jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, jeżeli biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie bądź też upłynął czas, w którym mógł taki użytek uczynić. ( art. 715 k.c.) Przesłanki wcześniejszego rozwiązania umowy użyczenia reguluje art. 716 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa została zawarta na czas oznaczony. Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony wygasa także w przypadku upływu terminu wypowiedzenia. (art. 365<sup>1</sup> k.c.) Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony stanowi bowiem zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym, które wygasa zawsze po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Wypowiedzenie takiej umowy nie jest uzależnione od zaistnienia szczególnych przyczyn. Wystarczające jest, aby oświadczenie woli użyczającego doszło do biorącego użyczenie tak aby ten zapoznał się z jego treścią ( System Prawa Prywatnego Tom 8 Prawo zobowiązań część szczegółowa pod red. Janiny Panowicz –Lipskiej, komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. Z. Gawlika).

Należało zatem rozważyć, czy art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266) znajdzie zastosowanie w stanie faktycznym, w którym pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Zgodnie, z tym przepisem, 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.

Zauważyć należy, że zachodzi swoista luka w prawie, w sytuacji gdy nie istnieje stosunek prawny uprawniający dotychczasowego lokatora do używania lokalu, a lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W ocenie sądu skoro przepis ten nadaje innemu lokatorowi uprawnienie do żądania wytoczenia powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia, to tym bardziej znajdzie zastosowanie



w sytuacji żądania opróżnienia lokalu po rozwiązaniu stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu (wnioskowanie a maiori ad minus).

Skuteczność powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego uprawniającego lokatora innego lokalu do używania lokalu i nakazanie jego opuszczenia zależy od wykazania dwóch przesłanek. Pierwszą z nich jest rażące lub uporczywe wykroczenie przez pozwanego przeciwko porządkowi domowemu, przez co należy rozumieć powtarzające się, o dużym nasileniu złej woli, naruszanie porządku domowego lub też naruszanie porządku domowego trwające mimo upomnień ze strony wynajmującego lub innych najemców ( Komentarz do art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Alfreda Gola, Lesława Myczkowskiego). Drugą przesłanką jest skutek działań lub zaniechań pozwanego polegających na tym, że korzystanie z innych lokali w danym budynku jest uciążliwe. Z powyższego wynika zatem, że nie każde naruszenie porządku domowego stanowi podstawę żądania z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266).

Zauważyć również należy, że lokator odpowiada za zachowanie swoich domowników powodujące zaistnienie stanu faktycznego wypełniającego hipotezę z art. 13 w/w ustawy ( art 474 k.c.). Pozwana M. M. (1) ponosi zatem odpowiedzialność za zachowanie swoich małoletnich dzieci.

Normy porządku domowego mogą wynikać z regulaminów ustalonych przez wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe, a także z zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych. Ustawa o ochronie praw lokatorów, jak i kodeks cywilny nie wskazują, w jaki sposób ma być ustalony porządek domowy. Powódka nie powoływała się na istnienie regulaminów porządku domowego, a zatem zachowanie pozwanych naruszające porządek domowy należało ocenić przez pryzmat zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.

Powódka dowodząc istnienia przesłanek z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266) powołała zeznania świadków P. J., W. J., G. J., którzy są osobami bliskim dla powódki, a tym samym bezpośrednio zaangażowani w pozytywne dla powódki rozstrzygnięcie oraz zeznania świadków M. S. i M. B.. Oceniając zeznania świadków W. J., G. J., a także dowód z przesłuchania powódki Sąd odmówił im wiarygodności albowiem świadkowie w sposób stronniczy przedstawiają tylko te fakty, które są dla nich korzystne, na co wskazuje fakt braku udziału pozwanej M. M. (1) w charakterze uczestniczki postępowania w sprawie o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości, która toczyła się przed tutejszym sądem pod sygn. akt I Ns 651/15.

Z zeznań świadka M. S. kolegi powódki wynikało, że pozwani „trochę przesadzają z głośną muzyką”. „Wyzwiska jakieś były, ale takie ogólne raczej”. Posesja nie była zaśmieczana przez pozwanych. Ujadania psa nie było słyhać. Klamka od drzwi wejściowych była wyciągnięta, ale nie wiadomo kto ją wyciągnął. Świadek M. B. zeznał, że powodem konfliktów jest fakt zamieszkiwania przez pozwanych w domu należącym do W. J.. Interwencje są wywoływane nieporozumieniami pomiędzy sąsiadami. W tym domu jest ciąg komunikacyjny, który powódka zamknęła, pozwana miała pretensje, że powódka uniemożliwia jej korzystanie z pokoju. Interwencje dotyczyły także wyzwisk, niestosownych zachowań oraz wulgaryzmów. Incydent z wiatrówką polegał na tym, że syn pozwanej strzelał na ogrodzie z broni, na sprężone powietrze, „była to zabawka”. Świadek był na interwencji podczas, której nakazał pozwanej uprzątnięcie rzeczy z korytarza. „Nie były to śmieci”. Były to szafki, w których pozwana trzymała słoiki. Ostatnią interwencję zgłaszała powódka i dotyczyła ona zniszczonej elewacji. Została nielegalnie zamontowana antena satelitarna.

Pozwana na odparcie zarzutów zawnioskowała świadków T. W., P. N., J. N., D. C. (1), W. T., J. F. (3), B. B., T. B., M. B.. Z zeznań świadków T. W., P. N., J. N., D. C. (1), W. T., J. F. (3), B. B. wynikało, że do czasu wprowadzenia się do nieruchomości powódki nie było żadnych konfliktów. Od kiedy powódka zamieszkała w nieruchomości zaczęła utrudniać pozwanej korzystanie z nieruchomości. Powódka zamknęła drzwi na korytarzu na parterze budynku oraz zabiła dyktą otwór, uniemożliwiając małoletniemu K. S. przez okres dwóch lat korzystanie z zajmowanego przez niego dotychczas pokoju. Powódka zamknęła pozwanym także dostęp do korytarza na parterze budynku oraz uniemożliwiła

wjazd na nieruchomość poprzez zamknięcie bramy wjazdowej na łańcuch. Pozbawiła także pozwaną możliwości korzystania z prądu. W ocenie świadków D. C. (2), J. F. (1), T. W., którzy są osobami obcymi w stosunku do pozwanej, to powódka utrudnia życie pozwanym. Zeznania tych świadków sąd uznał za wiarygodne jako spójne, logiczne i wzajemnie uzupełniające się.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że nie daje on podstaw do przyjęcia, że pozwani wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a tym samym aby zostały spełnione przesłanki z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266). Niewątpliwie incydem, który naruszał porządek domowy było użycie przez K. S. w dniu 9 kwietnia 2015 r. w miejscowości M. ul. (...) siekiery w celu dostania się do zamkniętych pomieszczeń. Incydent ten był jednak sprowokowany przez powódkę, która w sposób bezprawny pozbawiła pozwanego możliwości korzystania z zajmowanego od 15 lat pokoju. Za nieudowodnione należało uznać zarzuty zamknięcia drzwi kotłowni, wysmarowania zamka w drzwiach lakierem, zrobienia na korytarzu wysypiska śmieci, niszczenia ogródka, zniszczenia drzewek, zajęcia części ogrodu, notorycznego słuchania muzyki ponad dopuszczalne normy, czy wyzywania powódki i jej rodziny słowami wulgarnymi i obelżywymi, uślizgania, podrobienia umowy.

W doktrynie zwraca się ponadto uwagę na konieczność stosowania do przedmiotowej regulacji per analogiam postanowień z art. 11 ust 2 pkt 1 ustawy w zakresie obowiązku uprzedniego pisemnego upomnienia lokatora ( F. Zoll, M. Olczyk M. Pecyna Ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Komentarz warszawa 2002). Powódka zaniechała pisemnego wzywania pozwanej do przestrzegania porządku domowego, podejmując działania naruszające posiadanie pozwanej, nagrywanie bez zgody pozwanej odgłosów dochodzących z pokoju K. S., czy też wielokrotnie angażując do spraw błahych funkcjonariuszy policji ( interwencja dotycząca montażu anteny satelitarnej).

Powyższe okoliczności skutkowały oddaleniem powództwa na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( DzU z 2005 Nr 31 poz. 266).