

Sygn. akt III Ca 2129/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera (spr.)

SO Artur Żymełka

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 r. w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa M. S. i A. S.

przeciwko M. B., K. B.,

R. B. (1), A. B. i S. B. (1)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 25 września 2017 r., sygn. akt I C 501/16

oddala apelację.

SSO Artur Żymełka SSO Gabriela Sobczyk SSO Lucyna Morys – Magiera

Sygn. akt III Ca 2129/17

UZASADNIENIE

Powódki M. S. i A. S. wniosły o nakazanie pozwanym M. B., K. B., A. B. i małoletniemu R. B. (2) aby opuścili, opróżnili i wydali powódkom lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podawały powódki, że są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). Wskazano, iż zachowanie pozwanych od wielu miesięcy jest naganne. Sąsiedzi pozwanych składają skargi dotyczące takich incydentów jak: wyrzucanie z okna zajmowanego przez pozwanych mieszkania butelek i puszek po piwie na plac nieruchomości przy ulicy (...), niszczenia poprzez podpalenie parapetów na strychu podczas libacji alkoholowych, zbyt głośne słuchanie muzyki i zakłócanie ciszy nocnej i spokoju mieszkańców, nocne awantury z udziałem dzieci pozwanego i innych sąsiadów, dewastowanie drzwi wejściowych do budynku, uniemożliwianie korzystania przez innych mieszkańców budynku ze strychu, uszkodzenie budynku w skutek zawieszenia worka boksinowego, a także samowolne wybite przez M. B. otworu okiennego i wstawienie okna w ścianie granicznej budynku mieszkalnego. Powódki wskazały, iż powołując się na art. 11 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zarządca nieruchomości wypowiedział pozwanemu M. B. umowę najmu. Pozwani nie wydali jednak lokalu i przebywają w nim nadal.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. B. wniósł o oddalenie powództwa i nakazanie powódkom przywrócenia umowy najmu M. B. na zajmowany lokal, a także zasądzenie od powódek kosztów procesu, w tym kosztów na rzecz radcy prawnego zleconego przez powódki. Uzasadniając wyjaśnił, że warunkiem uzyskania tytułu prawnego do lokalu było przeprowadzenie remontu kapitalnego. W kwietniu 2013 roku po przekazaniu nieruchomości powódkom doszło do podniesienia czynszu ze stawki 3,50 zł/m² na 7,50 zł/m². Wyjaśnił, iż wstawienie okna bez zgody powódek, celem uzyskania dwóch pokoi kosztem jednego, miało miejsce 17 lat temu. Nadto uniemożliwiono mu wykonania instalacji gazowej. Do incydentu wyrzucenia śmieci przez okno na sąsiednią posesję doszło pod nieobecność M. B. – dzieci pozwanego przyznały, że zachowały się niestosownie, a spór z sąsiadem został zażegnany. Nadto, pozwany wskazał, iż nie wykazano, aby to on ponosił odpowiedzialność za zniszczone drzwi wejściowe i parapety w budynku.

Pismem procesowym z dnia 15 września 2016 roku powódki podniosły, że podwyżka czynszu miała umożliwić przeprowadzenie planowanych prac remontowych w pełnym zakresie, a wniosek o wyrażenie zgody na wykonanie instalacji gazowej został złożony po wypowiedzeniu umowy najmu. Nadto, za samowolne wybicie otworu okiennego i wstawienie okna w ścianie granicznej budynku mieszkalnego powódki mogą zostać pociągnięte do odpowiedzialności przez organy administracyjne.

Pismem procesowym z dnia 24 października 2016 roku pozwani podnieśli, iż wszyscy uprawnieni sąsiedzi mają swobodny dostęp do części wspólnej budynku. Nadto starania o doprowadzenie instalacji gazowej do budynku rozpoczęły w 2012 roku.

Na rozprawie w dniu 22 maja 2017 roku pozwany M. B. w imieniu własnym oraz pozostałych pozwanych oświadczył, że stanowisko pozwanych uległo zmianie i zgadzają się na opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódkom spornego lokalu, wniósł o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Sąd, na rozprawie w dniu 22 maja 2017 roku, wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego S. B. (1), który jest całkowicie ubezwłasnowolniony, a jego opiekunem prawnym jest pozwany M. B., który jego imieniem także podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, iż M. S. i A. S. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Do dnia 31 marca 2013 roku nieruchomością położoną w G. przy ulicy (...), zarządzał w imieniu Gminy G. Zarząd (...) w G.. W dniu 4 listopada 1994 roku M. B. zawarł z Gminą G. umowę o wykonanie remontu lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu. Rozpoczęcie robót miało nastąpić łącznie z wręczeniem kluczy do lokalu. W dniu 28 marca 1995 roku M. B. zawarł z Gminą G. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Umowa ta była dwukrotnie zmieniona: aneksem z dnia 28 maja 2013 roku i aneksem z dnia 31 stycznia 2014 roku zawartymi z powódkami reprezentowanymi przez obecnego zarządcę nieruchomości tj. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Jak stwierdzono, obecnie w lokalu nr (...) zamieszkuje M. B. wraz z dziećmi: A. B., R. B. (1), małoletnim synem K. B. oraz bratem S. B. (1), nad którym sprawuje opiekę.

Po objęciu przez powódki w zarząd przedmiotowej nieruchomości został spisany regulamin mieszkaniowy, w którym ustalono m.in. obowiązywanie ciszy nocnej w godzinach od 22:00 do 6:00 rano, a także wprowadzono zakaz palenia tytoniu na korytarzach. Zatrudniona została także sprzątaczką celem utrzymywania czystości na klatce schodowej.

Klatka schodowa w przedmiotowej nieruchomości znajduje się w złym stanie. Były okresy kiedy nie była zamykana od zewnątrz, a zdarza się, że nie sposób otworzyć drzwi wejściowych. Wówczas zdarzały się sytuacje, że na korytarzu pod strychem spali bezdomni. Na korytarzu widziano także osoby zanieczyszczające budynek m. in. moczem, które nie mieszkają w budynku.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż lokatorzy mieszkań nie znają sprawców uszkodzeń klamki do drzwi wejściowych na klatkę schodową i innych zniszczeń w budynku, w tym parapetów.

Ustalono nadto, że na strychu przedmiotowej nieruchomości znajdują się opony, rowery, puste kanistry oraz części samochodowe należące do rodziny B.. Wszyscy lokatorzy mają dostęp do tej części nieruchomości.

K. B. podjął próbę zawieszenia na strychu worka bokserskiego, mocując go nie do krokwi, lecz do odeskowania, co spowodowało uszkodzenie dachu. Kosztami naprawy dachu chciano obciążyć M. B., ten jednak wskazał, iż odpowiedzialność za zniszczenie ponosi jego syn. K. B. nie zgodził się z kosztami naprawy ustalonymi przez zarządcę nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że w latach 90-tych M. B. za ustną zgodą współwłaściciela nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) J. P. wybił otwór okienny i wstawił okno w ścianie granicznej budynku mieszkalnego. W związku z faktem, iż dochodziło do wyrzucania przez dzieci pozwanego przez to okno śmieci w postaci puszek i butelek na sąsiadującą nieruchomość, J. P. pismem z dnia 29 grudnia 2013 roku zagroził zgłoszenie samowoli budowlanej odpowiednim organom. Konflikt został jednak zażegnany zawarciem ugody między J. P. i pozwanym M. B., który zadeklarował, że podobne sytuacje nie będą miały już miejsca.

Stwierdzono, że w pewnym okresie z lokalu mieszkalnego pozwanych często słyszana była głośna muzyka, a na klatce schodowej przesiadywała młodzież i palono papierosy, ale te sytuacje z czasem ustały. Sąsiedzi ustalili z M. B., że jeśli coś nie będzie im się podobało w zachowaniu jego dzieci to zgłoszą mu to, a wtedy M. B. upominał swoje dzieci i problem się kończył. Zdaniem sąsiadki B. P., właścicielki nieruchomości obwiniają pozwanych o wszystkie szkody i zachowania, co do których nie wiadomo, kto jest ich sprawcą.

Zarządca przedmiotowej nieruchomości (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. otrzymywał od właścielek nieruchomości informacje mailowe o niewłaściwym zachowaniu pozwanych. Przedmiotem skarg było robienie głośnych imprez i niszczenie mienia w postaci parapetu oraz drzwi wejściowych do budynku. Skargi dotyczyły także przemocowania worka bokserskiego na strychu budynku, a także składowania tam przez pozwanych przedmiotów należących do nich oraz wyrzucania przez okno przedmiotów w postaci butelek i puszek na sąsiednią posesję.

Do jednej z wiadomości skierowanych przez powódkę M. S. do zarządcy nieruchomości, dołączona została wiadomość przesłana przez sąsiadkę B. P., która w ocenie powódki miała wskazywać również na nieprawidłowe zachowanie pozwanych. Tymczasem z wiadomości tej wynika, że to inny sąsiad wraca pijany do budynku i zachowuje się głośno, uderza w drzwi pozwanych pięściami, a pozwani próbują go uspokoić, co wywołuje w nim jeszcze większą agresję i powoduje jeszcze większy hałas w nocy w całym budynku. Natomiast z wiadomości M. S. wynikało, że to ten inny sąsiad kopie w furtkę i drzwi wejściowe. Powódka sugerowała w tej wiadomości, że pozwani „mają się w końcu wyprowadzić”.

Zarządca nieruchomości zwracał się do pozwanego M. B. z pismami w sprawie skarg właścielek nieruchomości. Pozwany zaprzeczał, by uszkodzenia mienia spowodowali pozwani.

W piśmie z dnia 14 września 2015 roku powódki wskazały, że wypowiadają M. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 roku, jako przyczynę wypowiedzenia wskazując montaż okna bez zezwoleń, bezprawne zajmowanie strychu, szkody spowodowane przez osoby trzecie przebywające w lokalu pozwanego oraz nagminne zakłócanie spokoju mieszkańców. Pozwani do nadal nie opuścili lokalu.

Po wypowiedzeniu umowy najmu, w dniu 27 lipca 2017 roku mężczyzna będący w towarzystwie (...) kopnął w drzwi wejściowe do budynku. W dniu 28 sierpnia 2017 roku R. B. (1) również kopnął w te drzwi wejściowe, celem ich popchnięcia, gdyż nie potrafił ich otworzyć.

Ustalono, że brama wejściowa do nieruchomości położonych w G. przy ulicy (...)/ (...) kilkakrotnie ulegała zniszczeniom. Powódki w 2014 roku dokonały renowacji i przeróbki bramy wejściowej do nieruchomości położonych

w G. przy ulicy (...)/ (...) za kwotę 7 560 zł. W związku z uszkodzeniem bramy wejściowej od strony Lipowej w G. w dniu 28 lipca 2017 roku decyzją z dnia 9 września 2017 roku (...) Spółki Akcyjnej w Ł. przyznał M. S. kwotę 985,33 zł.

Pozwani M. B., K. B. i A. B. nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w G.. M. B. pracuje na podstawie umowy o pracę zawartej na czas nieokreślony, zarabiając netto miesięcznie około 2500 zł. Korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w G. pobierając świadczenia z funduszu alimentacyjnego oraz świadczenia wychowawcze. K. B. korzystał z pomocy tego Ośrodka pobierając świadczenie z funduszu alimentacyjnego w kwocie 400 zł przyznane na okres od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku. S. B. (2) otrzymuje rentę w kwocie 450 zł – po dokonaniu potrącenia zajęcia komorniczego. S. B. (1) jest osobą niepełnosprawną. A. B. nie jest w ciąży. Pozwani nie posiadają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Powyższy stan faktyczny został przez Sąd Rejonowy ustalony w oparciu o okoliczności bezsporne i dowody z dokumentów wyszczególnionych powyżej, a także zapisów z monitoringu oraz z zeznań świadków D. S. (1), M. K., B. P. i zeznań pozwanych oraz częściowych zeznań powódki M. S.. Sąd dał wiarę zeznaniom powódki jedynie w tej części, która pozostawała w zgodzie z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, w których wskazała na wpływające do niej skargi pozostałych lokatorów na zachowanie pozwanych. Z materiału dowodowego nie wynika bowiem, by w istocie do powódki skargi takie wpływały, a nadto zeznający w tej sprawie świadkowie – sąsiedzi pozwanych – zaprzeczyli, by pozwani zachowywali się w sposób nieprawidłowy. Do pozwu dołączono jedynie jedną wiadomość przesłaną do powódki przez sąsiadkę pozwanych B. P., jednakże sąsiadka ta skarżyła się raczej na zachowanie innego sąsiada, na które pozwani zareagowali w ten sposób, że próbowali go uspokoić, co wzbudziło w nim jeszcze większą agresję. Tymczasem, gdyby w istocie powódki otrzymywały skargi od lokatorów, to z pewnością dołączyłyby je do akt tej sprawy na potwierdzenie swoich twierdzeń. Również świadek D. S. (1) wskazywał w swoich zeznaniach, że o nieprawidłowych zachowaniach pozwanych dowiadywał się od powódek, a nie od pozostałych lokatorów tego budynku. Ponadto z zeznań świadków M. K. i B. P. wynika, że osoby te nie wiedzą, kto dopuścił się zniszczeń na klatce schodowej, a zachowania młodzieży nie są na tyle kłopotliwe, aby nie można było ich samodzielnie rozwiązać. Z zeznań tych świadków wynika również, że do klatki schodowej dostęp miały i mają osoby niezamieszkujące tego budynku, w tym osoby bezdomne, a odpowiedzialnością za wszelkie zniszczenia i nieprawidłowości powódki próbują obciążyć dzieci M. B.. Negatywne nastawienie powódki do pozwanych, które nakazuje uznanie jej zeznań w części za niewiarygodne, wynika też z treści wiadomości e-mail skierowanej przez powódkę do zarządcy nieruchomości, na skutek skargi B. P.. Z nieprawidłowego zachowania innego lokatora (na które skarżyła się sąsiadka) powódka wywiodła konieczność wyprowadzenia się z budynku rodziny pozwanych. Z tych samych przyczyn Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki, w których wskazała, że to podczas imprezy sylwestrowej u pozwanych doszło do uszkodzenia drzwi wejściowych. Również bowiem w tym zakresie brak jakichkolwiek dowodów potwierdzających tę okoliczność, a same zeznania powódki, z przyczyn wskazanych powyżej, nie mogą być uznane za wiarygodne w tym zakresie, iż powódka miałaby wiedzieć kto konkretnie uszkodził przedmiotowe drzwi.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2016 roku Sąd pominął dowód z przesłuchania świadków D. S. (2) i K. K. z uwagi na cofnięcie wniosków.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd pierwszej instancji, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, iż powódki wniosły o nakazanie pozwany opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...), położonego w G. przy ulicy (...), podnosząc, że doszło do wypowiedzenia pozwany umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.

U. z 2014 roku, poz. 150 – j.t.), jeżeli 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 tej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Wskazał Sąd, że ust. 2 pkt 1 powyższej normy stanowi, iż 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.

Zdaniem Sądu Rejonowego powódki nie wykazały, że pozwani dopuścili się zachowań, które mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 cytowanej powyżej ustawy, a to na nich spoczywał ciężar wykazania tych okoliczności, na mocy art. 6 k.c. Wskazał, że samo twierdzenie powódek nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnych dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą, w razie zaś ich nieudowodnienia, Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywa ciężar dowodu.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie zdaniem Sądu pierwszej instancji wynikało, iż w istocie pozwany M. B. kilkanaście lat temu zamontował okno w murze budynku, bez stosownego pozwolenia. Stan taki był jednak tolerowany przez wiele lat przez Gminę G., która administrowała budynkiem, jak również organy nadzoru budowlanego czy nawet właściciele sąsiedniej nieruchomości. Kiedy w 2013 roku właściciel lokalu w sąsiednim budynku zgłosił pretensje do pozwanego M. B., że z okna tego są wyrzucane śmieci na nieruchomość sąsiednią, ten niezwłocznie zainterweniował, co skutkowało zawarciem ugody między nim a właścicielem lokalu w sąsiednim budynku. Zamontowanie okna przez M. B. miało przy tym miejsce na tyle dawno temu, że nie sposób obecnie wywodzić z tego konsekwencji dla niego i jego rodziny, skoro taki stan był tolerowany przez wiele lat chociażby przez podmiot administrujący tym budynkiem. Z materiału dowodowego wynikało też, że pozwany K. B. tak nieudolnie zamontował worek treningowy, że uszkodził dach. Sąd ustalił jednakże, że nie uczynił tego w celu uszkodzenia dachu lecz ze zwykłej lekkomyślności i braku doświadczenia. Sąd ustalił również, iż w istocie dzieci M. B. w pewnym okresie włączały głośniej muzykę w mieszkaniu, a ich goście siedzieli i palili papierosy na korytarzu, jednakże takie ich zachowanie z czasem ustało, a jeśli tylko sąsiadom nie podoba się cokolwiek w ich zachowaniu, zgłaszają to M. B., który od razu problem rozwiązuje. Sąd podkreślił, że nie wykazano, by to pozwani dokonywali zniszczeń w budynku, zanieczyszczali go, czy uniemożliwiali dostęp do strychu innym lokatorom, choć w istocie składują tam wiele rzeczy. Udowodniono jedynie, że do klatki schodowej dostęp mają różne osoby, w tym bezdomnie, a również goście innych lokatorów zachowują się nagannie, zanieczyszczając klatkę schodową. Za bezzasadne uznał obarczanie pozwanych winą również za to, że na parapecie ktoś wydrapał: „kocham Ania”, a tylko pozwana ma tak na imię oraz pomaganie sobie przy otwarciu drzwi nogą przez pozwanego, skoro widać, że wcześniej próbował popchnąć je jedynie ręką, ale to nie doprowadziło do otwarcia tych drzwi.

Reasumując, w ocenie Sądu Rejonowego wszystkie ustalone i opisane powyżej zachowania pozwanych nie są na tyle naganne i rażące, a tym bardziej uporczywe, by skutkować uznaniem, że wypowiedzenie im umowy najmu lokalu było skuteczne i opierało się na przesłance z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. W szczególności zachowań pozwanych nie sposób uznać za rażące lub uporczywe występowanie przeciwko porządkowi domowemu, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Wskazał Sąd, że pojęcie „uporczywe” 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 uporczywe. Jest to zachowanie „nieustępliwe, stale powtarzające się, nieprzerwane”. Każde z tych określeń nacechowane jest pejoratywnie. Istotą, a zarazem wyznacznikiem uporczywości jej intensywny charakter przedsiębranego działania, także – mając na uwadze ocenę moralną - obejmuje duży stopień naganności. Pojęcie uporczywości oznacza działanie lub zaniechanie trwające dłuższy czas albo powtarzające się w pewnym okresie. Uporczywość należy rozumieć jako wielokrotność lub długotrwałość naruszania pewnych praw, a to nie zostało potwierdzone przez materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Natomiast dokonanie jednoznacznych ustaleń potwierdzających zasadność wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu wymagała w ocenie Sądu Rejonowego

dotatkowych środków dowodowych jednoznacznie wskazujących na niewłaściwe, uporczywe, a nie incydentalne, zachowanie pozwanych.

Stąd, na podstawie art. 11 ust. 1 i 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a contrario w zw. z art. 222 § 1 k.c. a contrario powództwo oddalono jako niezasadne.

Apelację od tego orzeczenia w całości wniosły powódki, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa i obciążenie pozwanych kosztami procesu, względnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z pozostawieniem mu wyrzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Skarżące zarzucały naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wyroku w postaci art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną ocenę zeznań powódki, sprzeczną z zasadami logiki ocenę naganności zachowania pozwanych mimo dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy, sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego przyjęciu, że negatywne nastawienie powódki do zachowania pozwanych było bezpodstawne, zignorowanie nagrań monitoringu, na którym pozwany kopie w drzwi i je uszkadza. Skarżące zarzucały nadto błędne przyjęcie przez Sąd rejonowy, iż samowolne wybicie okna w ścianie granicznej oraz dewastacja budynku nie mogą stanowić podstawy do wypowiedzenia umowy najmu lokalu najemcom. Ostatecznie zarzucały naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 11 ust. 2 ustawy z 21 czerwca 2001r. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wadliwe przyjęcie, iż stan faktyczny nie odpowiada hipotezie tejże normy i nie pozwala na uznanie skuteczności wypowiedzenia umowy najmu pozwany, a tym samym uwzględnienia żądania ich eksmisji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódek nie mogła odnieść skutku.

W pierwszej kolejności wypada wskazać, iż ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie zostały należycie ustalone przez Sąd Rejonowy, który poczynił szerokie ustalenia, prowadząc bogate postępowanie dowodowe, w oparciu o materiał zaferowany przez strony postępowania.

Stwierdzenia co do okoliczności faktycznych stanowiących podstawę dla podjęcia zaskarżonego wyroku odpowiadały treści środków dowodowych szczegółowo przywołanych w uzasadnieniu kwestionowanego orzeczenia. Miarodajność dla dokonania poszczególnych ustaleń faktycznych oraz wiarygodność środków dowodowych, opisanych w motywach orzeczenia, została oceniona zdaniem Sądu Odwoławczego należycie, z uwzględnieniem zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego. Zarzuty zgłaszane przez apelujące, za wyjątkiem ich wewnętrznego, emocjonalnego przekonania o konieczności odmiennej, niż to dokonał Sąd Rejonowy, ocenie istniejących okoliczności w sprawie, nie pozwalały na obalenie prawidłowości toku rozumowania Sądu pierwszej instancji.

Z tych przyczyn Sąd drugiej instancji ustalenia te przyjął za własne, bez konieczności ich ponownego, zbędnego przytaczania.

Zachowania pozwanych w miejscu zamieszkania, wbrew stanowisku skarżących, nie nosiły znamion uporczywego i rażącego zachowania, uzasadniającego wypowiedzenie pozwany umowy najmu w 2015r. z uwagi na przytoczoną piśmie wypowiedzającym podstawę : montaż okna bez zezwolenia, bezprawne zajmowanie strychu, szkody spowodowane przez osoby trzecie przebywające w lokalu pozwanych oraz nagminne zakłócanie spokoju mieszkańców.

Odnosnie montażu okna, wypada po raz kolejny stwierdzić, iż pozwany M. B. dysponował w tym zakresie niekwestionowaną zgodą ówczesnego zarządcy nieruchomości.

Bezprawne zajmowanie strychu w okresie poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu nie zostało wykazane w toku postępowania przed Sądami obu instancji.

Szkód wymienionych w wypowiedzeniu, które mogłyby obciążać pozwanych, także nie wykazano, zaś nagminne zakłócanie spokoju mieszkańców w okresie skutkującym wypowiedzeniem, także nie zostało udowodnione w stopniu, częstotliwości i skutkach, mogących uzasadniać przyjęcie podstaw dla wypowiedzenia pozwanym umowy.

Wszystkie te okoliczności zostały należycie oraz wszechstronnie ustalone i ocenione przez Sąd pierwszej instancji, co zasługuje na pełną aprobatę Sądu Odwoławczego i tym samym nie wymaga ponownego przywoływania. Trafności tej oceny żaden z zarzutów podnoszonych w apelacji nie zdołał podważyć, bowiem właściwą rangę nadano stosunkom międzysąsiedzkim panującym w budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal oraz relacji o charakterze osobistym emocjonalnym, między powódkami a pozwanymi.

W istocie mimo wewnętrznego przekonania powódek o sprawstwie pozwanych, nie zostały udowodnione zarzucane im akty wandalizmu, uporczywego niszczenia ich mienia, w okresie poprzedzającym wypowiedzenie umowy najmu, a ten właśnie był przedmiotem badania i rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Nie udowodniono także uporczywego zakłócania ciszy nocnej, uniemożliwiania spokojnego współzamieszkiwania innym lokatorom budynku przez pozwanych.

Uznać zatem wypadało, iż zasadnie Sąd Rejonowy przyjął brak podstaw do wypowiedzenia umowy najmu zajmowanego przez pozwanych lokalu pismem z 14 września 2015r. tym samym brak było podstaw do uwzględnienia żądania eksmisji pozwanych w okolicznościach i z przyczyn naprowadzanych przez stronę powodową.

Także fakt i moment doręczenia pozwanym odpisów pozwu o eksmisję nie mógł stanowić podstaw do przyjęcia skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy najmu; nie zostały bowiem nadal wykazane materiałem dowodowym okoliczności pozwalające na przypisanie pozwanym w dalszym okresie zachowań, które w świetle wyżej przytoczonej regulacji prawnej mogłyby skutkować pozbawieniem pozwanych uprawnienia do zajmowania dotychczasowego lokalu.

Wobec powyższego apelację powódek oddalono jako bezzasadną, w oparciu o art. 385 kpc.

SSO Artur Żymełka SSO Gabriela Sobczyk SSO Lucyna Morys – Magiera