

Sygn. akt III Ca 730/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion – Hajduk (spr.)

Sędzia SO Marcin Rak

SR (del.) Danuta Woław-Klyta

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko P. J. (1), K. J. (1), K. J. (2)

i A. J.

o wydanie lokalu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 5 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 982/17

**oddala apelację.**

SSR (del.) Danuta Woław – Klyta SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Marcin Rak

Sygn. akt III Ca 730/18

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 5 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo Gminy G. przeciwko P. J. (1), K. J. (1), K. J. (2) i A. J. o wydanie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie kosztów procesu. Sąd Rejonowy ustalił, że 1 października 2013 roku między pozwaną K. J. (2) a powódką została zawarta umowa najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Pomiędzy pozwaną a z J. P., sąsiadem istnieje konflikt co do zachowania dzieci. 4 grudnia 2014 roku na skutek telefonicznej skargi co do zachowania synów pozwanej K. i P. J. (2) została wezwana przez zarządcę nieruchomości do przestrzegania regulaminu porządku domowego. Poinformowano ją o konsekwencjach niewłaściwego zachowania synów, w tym o możliwości wypowiedzenia umowy. Pozwana zobowiązała się, że w czasie jej nieobecności nadzór nad dziećmi będzie sprawowała babcia. Pismem z 13 stycznia 2016 roku J. i M. P. poinformowali zarządcę nieruchomości o niewłaściwym zachowaniu rodziny J.. Sąsiedzi zarzucili im zalewanie sufitu, próbę podpalenia domofonu, zanieczyszczanie klatki schodowej, huśtanie się na instalacji gazowej w budynku mieszkalnym, a także palenie papierosów na klatce schodowej i w piwnicy. W związku z tym zarządca nieruchomości

poinformował pisemnie K. J. (2) o możliwych sankcjach w razie nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego. 23 lutego 2016 roku komisariat policji poinformował zarządcę nieruchomości o odnotowaniu od stycznia 2015 roku dwóch interwencji policji, które dotyczyły awanturującego się nastolatka. Pismem z 9 sierpnia 2016 roku powódka wypowiedziała pozwaną umowę najmu i wezwała ją do przekazania lokalu w terminie do 25 października 2016 roku. Sąd ustalił, iż synowie pozwanej P. i K. pozostają pod nadzorem kuratora sądowego z powodu nierealizowania obowiązku szkolnego. P. J. (1) z powodu popełnienia czynów karalnych - drobnych kradzieży i używania środków psychoaktywnych przebywa w młodzieżowym ośrodku wychowawczym. W czasie spotkań z kuratorem sądowym, który składa rodzinie zapowiadane i niezapowiadane wizyty nie stwierdzono zachowania wykraczającego w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, nie było głośnej muzyki, krzyków, awantur i aktów wandalizmu. Nie informowano kuratora o zakłócaniu porządku domowego przez pozwanych. Także pracownik Centrum Pieczy Zastępczej i (...) w G. nie stwierdził żadnych skarg na zachowanie pozwanej i dzieci, sporządzony przez niego wywiad był pozytywny. Natomiast podczas obecności pracownika socjalnego u pozwanych do mieszkania wtargnął mężczyzna, który wzywał pozwaną i żądał aby się wyprowadziła.

Sąd Rejonowy, oddalając powództwo powołał się na art. 11 ust. 1 oraz ust. 2 punkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. Wskazał, że pozwana samotnie wychowuje troje dzieci, nad dwójgiem synów sprawowany jest nadzór kuratorski, jednakże kurator nie stwierdził występowania w miejscu zamieszkania zachowań wykraczających w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu. Potwierdziła to również świadek pracownik Centrum Pieczy Zastępczej i (...) w G.. Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę, że z dokumentów przedłożonych przez powódkę wynika, iż skargi na zachowanie pozwanych składał tylko jeden sąsiad J. P., pozostali sąsiedzi nie wnosili zastrzeżeń co do sposobu funkcjonowania rodziny J.. W ocenie sądu rejonowego powinno skłonić to gminę do bardziej rzetelnego i obiektywnego zbadania tej sprawy przed podjęciem tak radykalnych kroków jak wypowiedzenie umowy najmu. Ponadto powódka nie wykazała występowania niewłaściwych zachowań dzieci jak zanieczyszczenia klatki schodowej czy huśtania się na instalacji gazowej w budynku mieszkalnym. Żaden ze świadków nie był obecny podczas awantur i niszczenia sprzętów czy innego zachowania naruszającego porządek domowy. Sąd Rejonowy uznał, iż nie wykazano, aby zachowanie pozwanych było naganne i uporczywe, czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali, co mogłoby skutkować uznaniem, że wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Powódka w apelacji zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oraz wykroczenie poza swobodę w jego oceny i w rezultacie błędną oceną zebranego materiału dowodowego, które to uchybienia miały istotny wpływ na rozstrzygnięcie sporu w szczególności przez błędne przyjęcie, że pozwani nie używali lokalu w sposób sprzeczny z umową i regulaminem porządku domowego, naruszenie art. 11 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przez przyjęcie, że powódka nie wykazała, że pozwani dopuścili się zachowań, które mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, podczas gdy wypowiedzenie umowy najmu zostało skierowane do pozwanej albowiem pomimo wcześniejszych pisemnych upomnień nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową i niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania mieszkańców i wykracza w sposób rażący uporczywie przeciwko porządkowi domowemu, zarzuciła także naruszenie art. 11 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów przez niewłaściwą interpretację i uznanie, że pozwana nie została skutecznie upomniana przez powódkę przed wypowiedzeniem umowy, mimo że skierowano do pozwanej kilka pism informujących o skutkach nieprzestrzegania regulaminu domowego.

Powódka wniosła o uzupełnienie postępowania dowodowego i dopuszczenie dowodu z dokumentów - notatki służbowej z 31 maja 2017 roku w, pisma zarządcy powoda skierowanego do komisariatu policji z 5 lutego 2016 roku, potwierdzenia zgłoszenia i przyczyn szkody wraz z dołączonymi fotografiami oraz wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. P. na okoliczność wykazania, że doszło do spełnienia przesłanek określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatora.

Pozwani wniesli o oddalenie apelacji.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie mogła odnieść skutku.

W pierwszym względzie wskazać należy, że zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe podlegały oddaleniu na mocy art. 381 k.p.c.. Wszystkie te dowody powstały przed wydaniem wyroku przez sąd pierwszej instancji, nie było żadnych przeszkód, aby takie wnioski złożyć w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Nie można podzielić stanowiska skarżącej, iż dowody te ujawniły się dopiero na tym etapie postępowania, co wynika chociażby z dat wnioskowanych dokumentów, także uzasadnienie faktyczne powództwa opierało się na skargach J. P..

Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia sądu pierwszej instancji, przeprowadzoną przez ten sąd ocenę materiału dowodowego prowadzącą do uznania, iż wypowiedzenie umowy najmu nie zostało poprzedzone rzetelnym postępowaniem, a przedstawione dowody nie pozwalają na stwierdzenie, że wskazana w wypowiedzeniu przyczyna w postaci wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokali, faktycznie zaistniała. Żaden z przedłożonych w sprawie dokumentów jak i dowody zeznań świadków, nie wykazały żeby dzieci pozwanej zakłócały sąsiadom odpoczynek nocny, niszczyły wspólne sprzęty czy bawiły się przy instalacji gazowej. Pozwany P. J. (1), co do którego powódka zgłaszała największe zastrzeżenia, od 2015 roku przebywa w ośrodku wychowawczym. Od tego też czasu jak oświadczyła pozwana żaden z sąsiadów nie zgłaszał skarg. Sąd okręgowy, mając powyższe na uwadze podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, iż nie można uznać wypowiedzenia umowy najmu za skuteczne, a podjęte powódkę środki były nieadekwatne do zaistniałej sytuacji. Powódka nie wykazała zgodnie z art. 6 k.c., że wskazane w wypowiedzeniu przyczyny faktycznie zaistniały a co za tym idzie nie sposób uznać tego wypowiedzenia za skuteczne, co musiało skutkować zarówno oddaleniem powództwa jak i oddaleniem apelacji na mocy art. 385 k.p.c.

SSR (del.) Danuta Woław – Klyta SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Marcin Rak