

Sygnatura akt I C 285/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 14-11-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 4.11.2014 we Wrocławiu

sprawy z powództwa P. J. (1), P. J. (2)

przeciwko I. B., J. Ł. (1), J. Ł. (1)

- o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo

**Sygnatura akt I C 285/14**

## UZASADNIENIE

Powodowie P. J. (1) i P. J. (2) wnieśli o nakazanie pozwanym I. B., J. Ł. (1) i małoletniemu J. Ł. (1) reprezentowanemu przez przedstawicieli ustawowych I. B. i J. Ł. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że zamieszkiwany przez nich lokal został przez strony fizycznie podzielony na dwa odrębne lokale. W jednym lokalu zamieszkują powodowie wraz ze swoimi rodzinami, a w drugim pozwani. Pozwani I. B. i J. Ł. (1) swym rażąco nagannym zachowaniem uniemożliwiają powodom i ich rodzinom wspólne zamieszkiwanie. Pozwani wszczynają awantury podczas, których wyzywają się wzajemnie, jak również wyzywają osoby trzecie i powodów używają słów wulgarnych i obelżywych. Sytuacje takie zdarzają się kilka razy w miesiącu. Pozwani swym zachowaniem zakłócają ciszę nocną, albowiem awantury i głośne zachowanie pozwanych ma miejsce również w trakcie godzin wieczornych i nocnych. Na zachowanie pozwanych uskarżają się sąsiedzi. Jeden z sąsiadów wezwał Policję na interwencję. Pozwani nie dbają o wspólne mieszkanie doprowadzając do pogorszenia jego stanu technicznego. Pozwani znoszą do mieszkania śmieci zastawiając nimi korytarz i uniemożliwiają przejście przez przedpokój i dostanie się przez powodów do pomieszczeń, które zajmują, a nadto stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców lokalu. Pozwani nie wywiązują się ze swych obowiązków finansowych z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. Pozwani nie partycypowali od lat w regulowaniu należnych G.W. opłat, co spowodowało powstanie zaległości w opłatach. Powodowie uiszcili całość zaległości czynszowych i załatwiali wszelkie formalności związane z zawarciem z G. W. umowy najmu lokalu po śmierci matki powodów i pozwanej. Pozwana nie podjęła żadnych czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa najmu lokalu. Powód P. J. (2) uiszczył całość opłaty za dostarczane do lokalu ciepło, która to opłata obciążała wszystkich najemców. Ostatnia wpłata na poczet należności czynszowych dokonana została przez pozwaną w dniu 8 października 2010 roku. Pozwani nie partycypują w uiszczaniu opłat ani za czynsz, ani za media, z których korzystają. Uiszczają jedynie opłaty za zużytą na własne potrzeby energię elektryczną. Pozwani mają możliwości finansowe, by uiszczać regularnie należności czynszowe, jak również uczynić zadość roszczeniom regresowym powodów. Wielokrotne rozmowy pomiędzy powodami a pozwaną w przedmiocie partycypowania w spłacie zaległości czynszowych oraz ponoszeniu bieżących opłat nie przyniosły żadnego rezultatu. Z uwagi na zachowanie pozwanych znów powstaje zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i opłat

za media. Powodowie podjęli próby zmierzające do dobrowolnego opuszczenia przez pozwanych lokalu, lecz nie przyniosły one żadnego rezultatu.

W odpowiedzi na pozew pozwana działając również w imieniu małoletniego pozwanego J. Ł. (1) wniosła o oddalenie powództwa jako bezzasadnego.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana przyznała, iż nie uiszczała opłat, jednakże spowodowane to było jej ciężką sytuacją majątkową. Pozwana od dnia 28 lutego 2014 roku zaczęła płacić czynsz i chce zacząć spłacać zadłużenie. Pozwana od trzech lat nie rozmawia z powodami i nigdy nie wszczyniała im awantur. To powodowie wszczynali pozwanej awantury. W lokalu pozwanej nie dochodzi do awantur i hałasów w porze nocnej. Pozwana nigdy nie miała zatargu z sąsiadami i nikt nigdy się na jej zachowanie nie skarżył. We wspólnym przedpokoju stoi jedynie jedna szafka i wieszak na ubranie powódki. To powodowie zastawiają przedpokój swoimi rowerami. Przez wiele lat powód P. J. (2) zagracał przedpokój wytwarzanymi przez siebie meblami. Powód P. J. (1) przez wiele lat spożywał alkohol i urządzał libacje z uczestnictwem podejrzanych osób. Co noc odbywały się awantury. Powodowie wielokrotnie urządzali awantury, głośno krzycząc i używając słów wulgarnych. Powód P. J. (2) odłączył dopływ wody do części lokalu pozwanej oraz zawłaszczył wspólną piwnicę. Pozwana przeprowadziła w lokalu prace remontowe i do wykonania pozostała jej jeszcze wymiana podłóg i pomalowanie lub wytapetowanie ścian. Za powstałe zadłużenie odpowiedzialni są również powodowie. Pozwana pieniądze na opłaty przekazywała powodowi P. J. (2). Pozwana wystąpiła z powództwem o stwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, co skutkowało zawarciem przez G. W. umowy najmu przedmiotowego lokalu z pozwaną oraz powodami.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. Ł. (1) działając również w imieniu małoletniego pozwanego J. Ł. (1) wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany J. Ł. (1) podniósł, iż twierdzenie powodów dotyczące wszczynanych awantur są nieprawdziwe. Pozwany do powodów w ogóle się nie odzywa. Pozwany nie zagraca ani nie zaśmieca mieszkania. Nikt z sąsiadów się na zachowanie pozwanego nie uskarżał. Część kwot na opłaty czynszowe pozwany przekazywał powodowi P. J. (2). Zadłużenie związane było z koniecznością zakupu leków przez pozwanego.

\* \* \*

### ***Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny :***

Najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) byli rodzice powodów i pozwanej – L. i Z. J.. Po zgonie matki oraz wyprowadzce ojca strony dokonały fizycznego podziału lokalu tworząc dwa oddzielne lokale, które posiadają wyłącznie wspólny przedpokój. W jednym lokalu dodatkowo podzielonym mieszka powód P. J. (2) z żoną i powód P. J. (1) z synem. W drugim lokalu mieszkają pozwani.

Pismem z dnia 18 maja 2012 roku powód P. J. (1) zwrócił się do G.W. o pisemne potwierdzenie wstąpienia przez niego w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) po jego matce Z. J. zmarłej dnia 19 marca 1979 roku i zawarcie stosownego aneksu do umowy najmu.

W dniu 13 lipca 2012 roku G. W. zawarła z powodami P. J. (1) i P. J. (2) oraz pozwaną I. B. umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Z tytułu najmu najemcy są obowiązani opłacać czynsz oraz opłaty niezależne od wynajmującego za dostawę ciepła do lokalu, dostawę do lokalu ciepłej wody – podgrzanie, odbiór nieczystości stałych (wywóz śmieci) i dostawę wody i odbiór nieczystości płynnych (ścieków), co wynika z treści § 1 ust. 1 i 3 umowy.

### ***Dowód :***

- ***pismo powoda P. J. (1) z 18.05.2012 r., k. 149 – 151,***
- ***umowa najmu nr (...), k. 8 – 11,***

- **zdjęcia lokalu, k. 133 – 146,**
- **przesłuchanie powoda P. J. (1), k. 193,**
- **przesłuchanie pozwanej, k. 193,**
- **przesłuchanie pozwanego J. Ł. (1), k. 193**

Początkowo przez okres ok. dwóch lat pozwani przekazywali powodom gotówkę na poczet bieżących opłat lokalowych. Następnie pozwani opłacali czynsz oraz należności za dostarczane do lokalu media we własnym zakresie w sposób nieregularny. Dokonane przez pozwanych wpłaty miały miejsce w okresie od marca 2009 roku do lipca 2009 roku, we wrześniu 2009 roku, w listopadzie 2009 roku, w marcu 2010 roku, w maju 2010 roku i w lipcu 2010 roku. Ostatnia dokonana przez pozwanych wpłata przed wniesieniem pozwu miała miejsce dnia 8 października 2010 roku, a należności przypadające G. W.z tytułu opłat lokalowych uiszczane były wyłącznie przez powodów, którzy uiszczali po 1/3 opłat za lokal.

Po wszczęciu niniejszego postępowania przez powodów, pozwani począwszy od lutego 2014 roku zaczęli uiszczać opłaty za mieszkanie.

**Dowód :**

- **wyciągi z kartoteki czynszowej lokalu, k. 23 – 39,**
- **zeznania świadka K. J., k. 128,**
- **zeznania świadka M. J., k. 128,**
- **przesłuchanie powoda P. J. (1), k. 193,**
- **przesłuchanie powoda P. J. (2), k. 193,**
- **przesłuchanie pozwanej, k. 193,**
- **przesłuchanie pozwanego J. Ł. (1), k. 193**

O zmianach wysokości należnych opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego powodowie oraz pozwana informowani byli pisemnie przez G. W.. Od dnia 13 lipca 2012 roku obowiązywała stawka czynszu w wysokości 7,05 zł/m<sup>2</sup>, od dnia 1 października 2012 roku stawka czynszu wynosiła 7,94 zł/m<sup>2</sup>, a od dnia 1 lipca 2013 roku opłata wynosiła 1 070,19 zł.

**Dowód :**

- **zawiadomienia o wysokości opłat za lokal, k. 12 – 14**

Pismem z dnia 24 lutego 2012 roku G. W.wezwała powodów oraz pozwaną do zapłaty kwoty 22 837,05 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)wraz z należnymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty w terminie 7 dni.

Pismem z dnia 30 marca 2012 roku G. W.wezwała L. J.do zapłaty kwoty 23 672,38 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)wraz z należnymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty w terminie miesięcznym.

Na dzień 23 marca 2012 roku zadłużenie lokalu wynosiło 30 149,35 zł.

Zadłużenie zostało przez powodów w znacznej części spłacone. Powód P. J. (2) dokonał dnia 23 marca 2012 roku wpłaty kwoty 15 000 zł, natomiast powód P. J. (1) wpłacił w dniu 27 marca 2012 roku łączną kwotę 10 000 zł (2 x 5 000 zł). Na poczet spłaty zadłużenia powodowie zaciągnęli zobowiązania pieniężne w postaci pożyczek gotówkowych. Wysokość zadłużenia w dniu 27 marca 2012 roku wynosiła 5 149,35 zł.

Na dzień 10 grudnia 2013 roku zadłużenie osiągnęło kwotę 12 633,39 zł.

Pismem z dnia 20 listopada 2013 roku G.W.wezwała powoda P. J. (1) do zapłaty kwoty 4 781,01 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)wraz z należnymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty w terminie do dnia 23 grudnia 2013 roku.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z dnia 30 grudnia 2013 roku powodowie wskazali, iż zadłużenie wynika z niepłacenia opłat przez pozwaną. Powodowie podali, iż każdy z nich płaci co miesiąc czynsz w wysokości 1/3 części.

Pismem z dnia 7 maja 2014 roku G. W.wezwała powoda P. J. (1) do zapłaty kwoty 18 015,48 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)wraz z należnymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty w terminie 7 dni.

Nakazem zapłaty wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym dnia 18 lipca 2014 roku w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt VI Nc-e 959736/14 Sąd Rejonowy Lublin – Zachód nakazał S. B., P. J. (1), A. B., I. B. i P. J. (2), aby zapłacili solidarnie Gminie W. kwotę 20 309,37 zł.

#### **Dowód :**

- ***wezwanie do zapłaty z 24.02.2012 r., k. 15,***
- ***wezwanie do zapłaty z 30.03.2012 r., k. 16,***
- ***potwierdzenie przelewu z 23.03.2012 r., k. 17,***
- ***potwierdzenia przelewów z 27.03.2012 r., k. 18, 19,***
- ***wyciągi z kartoteki czynszowej lokalu, k. 23 – 39,***
- ***wezwanie do zapłaty z 20.11.2013 r., k. 40,***
- ***pismo powodów z 30.12.2013 r., k. 41,***
- ***przedsądowe wezwanie do zapłaty z 07.05.2014 r., k. 147,***
- ***nakaz zapłaty z 18.07.2014 r., k. 148,***
- ***zeznania świadka M. J., k. 128,***
- ***przesłuchanie powoda P. J. (1), k. 193,***
- ***przesłuchanie powoda P. J. (2), k. 193,***
- ***przesłuchanie pozwanej, k. 193***

Pismem z dnia 26 marca 2012 roku Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. we W. wezwała L. J. do zapłaty kwoty 1 176,30 zł tytułem braku zapłaty za dostarczone ciepło w terminie 7 dni.

Zadłużenie spłacone zostało przez powoda P. J. (2) w dwóch ratach w dniach 12 i 13 kwietnia 2012 roku.

**Dowód :**

- ***wezwanie do zapłaty z 26.03.2012 r., k. 20,***
- ***potwierdzenie przelewu z 12.04.2012 r., k. 21,***
- ***potwierdzenie przelewu z 13.04.2012 r., k. 22***

Powód P. J. (2) zwrócił się do G. W. o podział lokalu położonego przy ul. (...) na dwie samodzielne jednostki mieszkaniowe.

Pismem z dnia 17 czerwca 2013 roku G. W. poinformowała powoda P. J. (2), iż brak było podstaw do pozytywnego rozpatrzenia jego wniosku o dokonanie podziału lokalu oraz wydania dwóch tytułów prawnych do zajmowania lokalu z przedpokojem do wspólnego użytkowania.

**Dowód :**

- ***pismo G. W. z 17.06.2014 r., k. 152,***
- ***przesłuchanie powoda P. J. (1), k. 193,***
- ***przesłuchanie powoda P. J. (2), k. 193***

Pismem z dnia 17 lutego 2014 roku powodowie wezwali pozwanych I. B. i J. Ł. (1) do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu, bowiem pozwani swym rażąco nagannym postępowaniem polegającym na wszczynaniu awantur, zanedbywaniu i zagracaniu mieszkania oraz nieregulowaniu należności czynszowych uniemożliwiają powodom i ich rodzinom wspólne zamieszkiwanie w lokalu. Wskazano, iż zachowanie pozwanych wykracza w rażący i uporczywy sposób przeciwko porządkowi domowemu czyni uciążliwym sąsiadom korzystanie z ich lokali. Pismo nadano w urzędzie pocztowym dnia 20 lutego 2014 roku.

**Dowód :**

- ***wezwanie do opuszczenia lokalu wraz z dowodami nadania k. 42 – 44***

W dniu 2 października 2010 roku pozwany J. Ł. (1) znajdując się w stanie nietrzeźwości uderzył na klatce schodowej budynku położonego we W. przy ul. (...) bez powodu pięścią w twarz K. K., po czym pomiędzy mężczyznami doszło do szarpaniny. Następnie pozwany udał się do lokalu mieszkalnego nr (...) gdzie doszło do awantury i szarpaniny pomiędzy tym pozwanym a pozwaną zakończoną uderzeniem pozwanej pięścią w twarz. Pozwany kierował również pod adresem powoda P. J. (2) groźby karalne stwierdzając, iż pozbawi go życia. Przybyli na miejsce funkcjonariusze Policji uznali pozwanego za agresywnego wobec domowników, czym stwarzał zagrożenie dla życia i zdrowia innych osób i przewieźli pozwanego do izby wytrzeźwień.

Komisariat Policji W. prowadził pod sygnaturą akt(...) dochodzenie przeciwko J. Ł. (1) podejrzanemu o to, że w dniu 2 października 2010 roku we W. groził P. J. (2) pozbawieniem życia i groźby te wzbudziły u pokrzywdzonego uzasadnioną obawę, że zostaną spełnione.

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2011 roku dochodzenie zostało umorzone wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa. Postanowienie zostało zatwierdzone przez Prokuratora Prokuratury Rejonowej dla Wrocławia – Stare Miasto dnia 31 stycznia 2011 roku.

**Dowód :**

- ***notatka urzędowa Policji z 02.10.2010 r., k. 184,***

- **postanowienie o umorzeniu dochodzenia z 28.01.2011 r., k. 132,**
- **zeznania świadka L. K., k. 128,**
- **zeznania świadka K. J., k. 128,**
- **zeznania świadka M. J., k. 128,**
- **przesłuchanie powoda P. J. (1), k. 193,**
- **przesłuchanie powoda P. J. (2), k. 193,**
- **przesłuchanie pozwanego J. Ł. (1), k. 193**

Powód P. J. (1) cierpi na przewlekłe zapalenie ucha i z tego powodu zmuszony był poddać się zabiegowi operacyjnemu, co uniemożliwiało mu wykonywanie pracy zawodowej. Powód przez długi okres czasu był osobą bezrobotną.

Dnia 7 września 2001 roku rozpoznano u powoda P. J. (1) zaburzenia adaptacyjne o typie zaburzenia zachowania oraz osobowość nieprawidłową. Przeprowadzający dnia 19 lipca 2013 roku badanie lekarz psycholog nie stwierdził u powoda żadnych zaburzeń stanu psychicznego.

**Dowód :**

- **dokumentacja medyczna powoda P. J. (1), k. 153 – 157,**
- **decyzja (...) W.z 11.09.2014 r., k. 158,**
- **przesłuchanie powoda P. J. (1), k. 193**

Strony postępowania są ze sobą skonfliktowane. Główną przyczyną konfliktu jest nieuiszczanie przez pozwanych opłat za zajmowany przez siebie lokal. Podział pomieszczenia piwnicznego spowodował spięcie pomiędzy powodem P. J. (2) a pozwanymi. Pomiedzy stronami dochodziło do kłótni. Od października 2010 roku strony zaprzestały wzajemnych kontaktów i ze sobą nie rozmawiają tj. od ww interwencji Policji. Od tego czasu pozwani na trwale zaprzestali regulowania opłat za lokal na rzecz G.W., choć wcześniej poza sporadycznymi wpłatami tych opłat nie regulowali od kilku lat.

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym we W. przy ul. (...) nie dochodzi do głośnych kłótni. Nie zdarzały się inne niż w dniu 2 października 2010 roku interwencje Policji. Pozwany J. Ł. (1) nie jest widywany przez sąsiadów pod wpływem alkoholu. K. w okresie jesienno – zimowym zdarzało się, że pozwany J. Ł. (1) rąbał w przedpokoju swojej części lokalu w godzinach nocnych drewno, co kończyło się interwencją sąsiedzką. Jeden z sąsiadów zaobserwował, iż pozwani wypuszczali z mieszkania psa luzem, który załatwiał swoje potrzeby fizjologiczne na klatce schodowej. Po zwróconej uwadze pies pozwanych jest wyprowadzany i nie zanieczyszcza klatki schodowej. Na zwróconą przez jednego z sąsiadów uwagę pozwany J. Ł. (2) zareagował niegrzecznie. Pozwani w żaden inny sposób nie utrudniają zamieszkiwania w budynku swoim sąsiadom.

Powód P. J. (2) trzymał we wspólnym przedpokoju deski oraz płyty, które utrudniały swobodne poruszanie się. Powodowie trzymają obecnie we wspólnym przedpokoju dwa rowery. Wcześniej w korytarzu stał jeszcze jeden należący do powodów rower. Znajdujące się w przedpokoju rzeczy należące do pozwanych w postaci niezamontowanych drzwi kuchennych, szafki, wieszaka ubraniowego oraz prasowalnicy nie utrudniają poruszania się.

**Dowód :**

- **zeznania świadka B. P., k. 87,**

- *zeznania świadka Z. W., k. 128,*
- *zeznania świadka L. K., k. 128,*
- *zeznania świadka K. J., k. 128,*
- *zeznania świadka M. J., k. 128,*
- *przesłuchanie powoda P. J. (1), k. 193,*
- *przesłuchanie powoda P. J. (2), k. 193,*
- *przesłuchanie pozwanej, k. 193,*
- *przesłuchanie pozwanego J. Ł. (1), k. 193*

\* \* \*

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie domagając się nakazania pozwanym opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oparli swoje żądanie na art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 roku, nr 71, poz. 733 z późn. zm.), który stanowi, że współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

W rozumieniu wskazanego przepisu współlokatorem jest każda osoba, która wraz z lokatorem była stroną umowy zawartej z właścicielem, a także osoba, która z mocy ustawy taki tytuł nabywa. Decydującym kryterium jest zatem wspólne zamieszkiwanie w jednym lokalu bez względu na to, czy osoby te mają oddzielne tytuły, czy samodzielne, czy też wreszcie pochodne do zajmowania lokalu. Na podstawie przywołanej wyżej regulacji prawnej współlokator może wytoczyć powództwo o opróżnienie lokalu przez lokatora, nie ma natomiast prawa do żądania, by sąd rozwiązał stosunek najmu między lokatorem a właścicielem. W konsekwencji, jeżeli sąd orzeknie na żądanie współlokatora eksmisję lokatora, to traci on prawo do przebywania w lokalu, nie tracąc jednocześnie przymiotu strony umowy o korzystanie z lokalu. Ciężą więc na nim nadal dotychczasowe obowiązki i przysługują mu prawa, jakie miał jako lokator.

Art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w sposób ścisły określa przesłanki warunkujące wystąpienie współlokatora z żądaniem eksmisji innego współlokatora, czy też rozwiedzionego małżonka, a mianowicie postępowanie eksmitowanego lokatora musi być rażąco naganne i uniemożliwiać wspólne zamieszkiwanie w lokalu. Przez wprowadzenie aż dwóch znamion opisujących zachowanie lokatora ustawodawca określił wyjątkowy charakter powyższego rozwiązania, co w konsekwencji oznacza konieczność jego ścisłej interpretacji. Nie wystarczy bowiem, że postępowanie to jest naganne, musi być rażąco naganne. Zgodnie z poglądami orzecznictwa i literatury za rażąco naganne powinny być uznane między innymi takie zachowanie, które dotyczą tzw. sfery psychicznej osoby, a więc zachowania polegające na lżeniu, wyszydzaniu, straszaniu czy zadawaniu cierpień współlokatorowi. Chodzi tutaj też o cierpienia fizyczne, takie jak bicie, duszenie czy inne zadawanie bólu. Jako, że pojęcie „rażąco nagannego zachowania” jest pojęciem nieostrym warto w tym zakresie odnieść się do wykładni językowej i rozważyć znaczenie słów składających się na ten zwrot, które nadaje im język polski. Zgodnie ze słownikiem języka polskiego słowo rażący ma w języku polskim dwa znaczenia. Jednym z nich słowo to określone zostało jako wyraźny, oczywisty, niewątpliwy, bezsporny, bardzo duży. Mając na uwadze, że przymiotnik „naganne” oznacza zasługujące na nagane, potępienie, stwierdzić należy, iż zwrot „rażąco naganne zachowanie” oznacza każde zachowanie o ujemnych cechach, które

jest zachowaniem oczywiście zasługującym na społeczne potępienie. Zachowanie rażąco naganne to niewątpliwie zachowanie sprzeczne z zasadami ustalonego porządku domowego oraz zasadami współżycia społecznego, a więc ogólnie przyjętymi i powszechnie aprobowanymi normami postępowania. Oceniając, czy dane zachowanie nosi cechę rażącej naganności należy posługiwać się oceną obiektywną, nie zaś subiektywnymi odczuciami osoby pokrzywdzonej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy iż bezspornym jest, iż zarówno powodowie, jak i pozwani dysponują tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu, co zostało stwierdzone zawartą zG. W.umową najmu z dnia 13 lipca 2012 roku.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dowodzi takich zachowań stron postępowania, które wskazywałyby na konieczność zapewnienia powodom ochrony z treści art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wbrew bowiem twierdzeniom pozwu pomiędzy stronami, pomimo wyraźnie istniejącego konfliktu dotyczącego braku uiszczania przez pozwanych opłat za lokal, nie dochodzi obecnie do żadnych kłótni. Co więcej od ponad czterech lat strony ze sobą w ogóle nie rozmawiają. Sytuacja ta jest konsekwencją zdarzeń z dnia 2 października 2010 roku, gdzie znajdujący się wówczas pod wpływem alkoholu pozwany J. Ł. (1) uderzył pięścią w twarz na klatce schodowej budynku położonego we W. przy ul. (...) przypadkowej mężczyzną i następnie po szarpaninie z nim udał się do zajmowanej przez siebie części lokalu nr (...) i wdał się w głośną kłótnię z pozwaną zwińcioną uderzeniem pozwanej pięścią w twarz, a także kierował groźby pozbawienia życia pod adresem powoda P. J. (2). Pozwany J. Ł. (1) został wówczas zatrzymany przez interweniujących funkcjonariuszy Policji i przewieziony do izby wytrzeźwień. Zdarzenia te stanowiły punkt kulminacyjny narastającego latami pomiędzy stronami konfliktu, w trakcie którego wielokrotnie dochodziło do kłótni właśnie na tle opłat za lokal. O ile bowiem incydent z dnia 2 października 2010 roku oraz zdarzenia wcześniejsze mogłyby stanowić przesłanki zastosowania art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, o tyle wobec długotrwałego już uspokojenia stosunków pomiędzy stronami pozostawały obecnie bez znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy. Tym samym Sąd nie dążył do dokładnego ustalenia ich przebiegu oraz udziału w nich stron postępowania. Sam zaś incydent z dnia 2 października 2010 roku był przypadkiem odosobnionym i nigdy wcześniej ani później nie dochodziło w spornym lokalu do interwencji funkcjonariuszy Policji. Również pozwany J. Ł. (1) nie był widywany przez sąsiadów w stanie pod wpływem alkoholu.

Zeznający w sprawie sąsiedzi stron nie wskazali także jakoby pomiędzy pozwaną a pozwanym J. Ł. (1) dochodziło do awantur domowych. Wprawdzie mieszkający bezpośrednio nad lokalem nr (...) świadek L. K. zeznał, iż zdarzało mu się słyszeć dobiegające z dołu podniesione głosy, jednakże nie był on w stanie wskazać precyzyjnie, czy dobiegały one z części lokalu zajmowanej przez pozwanych oraz jaki był charakter tych odgłosów, a w szczególności, czy były to kłótnie. Sąd zatem dowodu tego nie mógł uznać za wyłącznie potwierdzający wskazywane w treści pozwu okoliczności, zwłaszcza że zeznania te stały w sprzeczności z zeznaniami większości pozostałych świadków.

Nie znalazły również potwierdzenia zarzuty o zastawianiu przez pozwanych wspólnego przedpokoju różnymi przedmiotami i ograniczaniu tym samym swobodnego dostępu powodom do zajmowanych przez nich pomieszczeń. Otóż przedpokój wykorzystywany jest w równym stopniu przez wszystkie strony, składujące tam rozmaite przedmioty, które w pomieszczeniu tym znajdować się nie powinny. Powodowie w przedpokoju pozostawiają należące do nich dwa rowery, zaś w latach poprzednich przedpokój zajmowały dodatkowo kolejny rower oraz różnego rodzaju deski i płyty wykorzystywane przez powoda P. J. (2) do wytwarzania mebli kuchennych. Przez pozwanych niezasadnie w przedpokoju umieszczono mające zostać zamontowane w kuchni drzwi oraz prasownicę. Za przedmioty zbędne nie mogą natomiast zostać uznane należące do pozwanych szafka oraz wieszak na odzienia wierzchnie. Powodowie nie udowodnili w żaden sposób, aby znajdujące się w przedpokoju przedmioty pozwanych utrudniały im dostęp do zajmowanych przez siebie pomieszczeń. Ponadto powodowie sami również ograniczają powierzchnię przedpokoju pozostawiając w nim swoje rzeczy.

Nie okazały się również prawdziwymi twierdzenia powodów jakoby zachowania pozwanych czyniły uciążliwym korzystania przez sąsiadów z ich lokali. W znacznej większości zeznający w sprawie sąsiedzi nie zgłaszali jakichkolwiek uwag co do sposobu zamieszkiwania przez pozwanych w lokalu ani nie wskazywali, iż zachowanie pozwanych czyni uciążliwym zamieszkiwanie przez nich w swoich lokalach. Jedynie świadek B. P. zgłosił zastrzeżenia, co do zachowania



pozwanych. Świadek podniósł, iż kilkakrotnie w okresie jesienno – zimowym zdarzyło się, iż pozwany J. Ł. (1) w godzinach nocnych rąbał w lokalu drewno na opał, co wiązało się z koniecznością udania się do lokalu pozwanych w celu ich upomnienia przez sąsiada. Również świadek ten wskazał, iż wypuszczany luzem przez pozwanych z ich lokalu pies zanieczyszczał klatkę schodową budynku, jednakże po zwróceniu uwagi, pozwani psa wyprowadzają. Wskazanych sytuacji, jako incydentalnych nie sposób uznać za rażące działania pozwanych.

Jedyną właściwie przyczynę konfliktu pomiędzy stronami stanowi fakt nieuiszczania przez pozwanych opłat lokalowych na rzecz G.W.. Nie ulega wątpliwości, iż pozwani nie wywiązywali się ciężącego na nich jako lokatorach (pозwana) oraz osobach wspólnie z lokatorem zamieszkałych (pozwany J. Ł. (1)) obowiązku uiszczania opłat czynszowych oraz innych opłat obciążających najemców, czym w znacznym stopniu przyczynili się do powstania znacznego zadłużenia z tytułu opłat za przedmiotowy lokal. Początkowo pozwani uiszczali opłaty w sposób nieregularny i w niepełnej wysokości, czy to w formie gotówkowej na ręce jednego z powodów, który dokonywał wpłat na rachunek G.W., czy też bezpośrednio właścicielowi lokalu, jednakże począwszy od dnia 9 października 2010 roku zupełnie zaprzestali uiszczania opłat, a wcześniej uiszczali je jedynie incydentalnie. Pozwani zaczęli regularnie dokonywać opłat dopiero od lutego 2014 roku, co zapewne było wynikiem wystąpienia przez powodów z niniejszym powództwem, a nie poczuciem konieczności wywiązywania się przez pozwanych z ciężącego na nich obowiązku. Ponadto lokal położony we W.przy ul. (...)posiadał zadłużenie w znacznej kwocie tj. w wysokości 30 149,35 zł w dniu 23 marca 2012 roku. Zadłużenie to w dużej mierze (25 000 zł) spłacone zostało wyłącznie przez powodów, którzy zmuszeni byli w tym celu zawrzeć umowy pożyczek gotówkowych. Pozwani natomiast nawet w najmniejszym stopniu nie poczuli się do obowiązku konieczności spłaty zadłużenia. Wobec nieuiszczania przez pozwanych opłat lokalowych, zadłużenie ponownie wzrosło, co skutkowało wystąpieniem przez G.W. na drogę postępowania sądowego. Efektem działań właściciela lokalu, był wydany dnia 18 lipca 2014 roku w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt (...)przez Sąd Rejonowy (...)nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym zasądzający na rzecz G. W.kwotę 20 309,37 zł. Nie ulega zatem wątpliwości, iż pozwani swoim naganym zachowaniem w postaci nieuzasadnionego niewywiązywania się z obowiązku uiszczania opłat za lokal skutkującym powstaniem zadłużenia działają na szkodę powodów. Postępowania pozwanych nie sposób uznać za akceptowalne w świetle zasad współzycia społecznego i relacji międzyludzkich, zasługuje ono na zdecydowane potępienie i ma charakter rażąco naganego zachowania. Jak już ustalono, od dłuższego czasu wspólna koegzystencja stron postępowania w przedmiotowym lokalu przebiega w spokojnej atmosferze. Nie sposób wobec tego przyjąć, iż nieuiszczanie przez pozwanych opłat za lokal uniemożliwia stronom wspólne zamieszkiwanie, a tym samym nie spełnione zostały łącznie obie przesłanki możliwości nakazania eksmisji mowa na mocy art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Działania pozwanych ponadto nie powodują u powodów powstaniem cierpień na podłożu fizycznym bądź psychicznym, nie mieszczą się zatem w zakresie zachowań objętych dyspozycją art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Trudno bowiem przyjąć, aby ustawodawca za działanie na szkodę majątkową jednych współlokatorów przez drugich przewidywał sankcję w postaci nakazania opuszczenia zajmowanego lokalu, zwłaszcza, iż w tego typu sytuacjach poszkodowani współlokatorzy mają możliwość ochrony swoich interesów na inne sposoby.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.