

**Sygn. akt: I C 313/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko J. L. (1) i W. L. (1)

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. kosztami procesu obciąża powódkę.

I C 313/16

## UZASADNIENIE

Powódka M. M. (1) wniosła o orzeczenie eksmisji J. L. (1) i W. L. (1) z lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w C. z uwagi na brak wywiązywania się przez pozwanych z obowiązków należących do lokatorów poprzez zaniedbywanie lokalu mieszkalnego, doprowadzenie do szkód w lokalu oraz na elewacji budynku. Ponadto wskazano, iż J. L. (1) wykracza w sposób uporny przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie w innych lokali współmieszkańców kamienicy.

Pozwani J. L. (1) i W. L. (1) wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, iż zarzuty podniesione w pozwie są bezzasadne.

Sąd ustalił co następuje:

M. M. (1) jest właścicielką lokali mieszkalnych nr (...) oraz udziałów w częściach wspólnych oraz własności gruntu 60/534 części, 34/526 części i 103/526 części, przy ulicy (...) w C..

bezsporne i dowód: - akt notarialny rep. A nr (...) notariusz K. K. – k. 13-15v, - treść Kw (...) – k. 16-20

W lokalu mieszkalnym numer (...) zamieszkują J. L. (1) i W. L. (1).

bezsporne

J. L. (1) i W. L. (1) są osobami starszymi, schorowanymi. Lokal mieszkalny nie posiada toalety, która znajduje się na niższym piętrze. J. L. (1) ma problemy z poruszaniem się w związku z czym nie może często chodzić po schodach. Z uwagi na to potrzeby fizjologiczne załatwia do wiadra, które W. L. (1) opróżnia w toalecie. Mieszkanie jest zaniedbane,

panuje nieporządek. W lokalu państwo L. trzymają gołębia w klatce. Mają równie z psa. Na elewacji pojawiła się plama wilgoci. Między M. M. (1) a pozwanymi dochodziło do scysji.

dowód: zdjęcia – k. 10-12, zeznania M. M. – k. 53-53v, 00:04:12- 00:18:05, zeznania J. L. - k. 53v-54, 00:20:35 – 00:36:45, zeznania W. L. – k. 54-54v, 00:38:58 – 00:47:59

Pismem z dnia 4 lipca 2005r. M. M. (1) wezwała J. L. (1) do uregulowania zaległego czynszu za maj i czerwiec 2005r. Poinformowała również, iż ma prawo wypowiedzieć stosunek najmu lokalu na podstawie art. 11 punkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001r., gdyż J. L. (1) rażąco przyczynił się zniszczenia lokalu poprzez zaniedbanie jego odnowy (malowanie ścian, stolarki okiennej wewnątrz). Podstawą do wypowiedzenia umowy najmu lokalu jest naruszanie porządku domowego – kłótnie, głośnie wyzwiska.

dowód: pismo z dnia 04.07.2005r. – k. 8

Pismem z dnia 26 stycznia 2016r. wypowiedziano umowę najmu lokalu na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 punkt ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (...) (Dz.U. 2001, nr 71, poz. 733 ze zm.).

dowód: pismo z dnia 26.01.2016r. – k. 9-9v

#### Sąd zważył co następuje:

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty, które nie były kwestionowane przez strony, oraz przesłuchanie stron. Z uwagi na konflikt istniejący między stronami ocena wartości dowodowej ich zeznań winna być dokonana ze szczególną ostrożnością. Z uwagi na to Sąd dał wiarę tym twierdzeniom tylko w takim zakresie w jakim są zbieżne lub znajdują odzwierciedlenie w pozostałych dowodach. Zauważyć również należy, iż w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z procedurą cywilną nie do Sądu należy zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności spornych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawiania dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.) a ciężar udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne.

Niewątpliwe jest, iż zgodnie z art. 6b ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (...) (t. jedn. Dz.U. 2014, poz. 150) najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. Jak wynika z ust. 2 w/w przepisu najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1)podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2)okien i drzwi;
- 3)wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4)trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5)osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;

6)pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

7)etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;

8)przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;

9)innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

a)malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b)malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

Jak wynika z art. 11 ust. 2 punkt 1 w/w ustawy 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.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż lokal mieszkalny wynajmowany przez pozwanych jest zaniedbany, panuje w nim nieporządek. Pozwani w domu mają psa i gołębia w klatce. Nie sposób jednak na tej podstawie twierdzić, iż są oni odpowiedzialni za zanieczyszczanie poddasza kamienicy przez gołębie. Niewątpliwe jest również, zdaniem Sądu, iż między stronami dochodzi do kłótni, nieporozumień, w trakcie których, jak wskazuje doświadczenie życiowe, mogą być używane słowa wulgarne. Przyczyny tych sytuacji oraz sposób zachowania stron są przedstawiane odmienne przez uczestników konfliktu, a nie ma bezstronnych świadków mogących rozwiać wątpliwości w tym zakresie. Brak jest również dowodów wskazujących jednoznacznie, iż zachowanie pozwanych doprowadziło do powstania szkód. Brak jest danych wskazujących jaki był stan lokalu przed wejściem pozwanych w jego posiadanie, trudno więc stwierdzić czy stan lokalu znacząco się pogorszył. Nie przedstawiono też dowodów wskazujących na przyczynę pojawienia się plam wilgoci na elewacji, przy czym, poza słowami powódki, nie ma też dowodów, iż w lokalu nr (...) jest wilgoć. Ze zgromadzonych dowodów nie wynika także, by pozwani niszczyli urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, bądź czynili uciążliwym korzystanie z innych lokali.

Wskazać również trzeba, iż możliwość dokonania wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o art. 11 ust. 2 punkt 1 w/w ustawy warunkowana jest wcześniejszym pisemnym upomnieniem lokatora. W przedmiotowej sprawie wysłane zostało do J. L. (1) pismo z dnia 04.07.2005r., z którego wynika, iż „w przypadku niedostosowania się do powyższego art.” (tj. art. 11 punkt 2 w/w ustawy) sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. Dopiero pismem z dnia 26 stycznia 2016r. dokonano wypowiedzenia najmu lokalu. Zważywszy na mało precyzyjną treść pisma z dnia 04.07.2005, z której nie wynika w jakim terminie jakie prace winien wykonać lokator, bądź czego zaniechać, trudno uznać je za upomnienie. Poza tym od daty pisma do wypowiedzenia upłynęło ponad 10 lat, a zatem brak jest więzi czasowej między tymi czynnościami. Skoro przez tak długi okres czasu powódka nie dokonała wypowiedzenia umowy domniemywać można, iż sytuacja uległa poprawie. Wobec tego nie zostały spełnione wymogi formalne umożliwiające dokonanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu w trybie art. 11 ust. 2 punkt 1 w/w ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd w oparciu o powołany przepis oddalił powództwo.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc.