

Sygn. akt III C 1416/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – stażystka Anna Głowacka

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S. – Zarządu (...)

w S.

przeciwko K. Z. (1), P. S., małoletniej W. G. reprezentowanej przez matkę K. Z. (1), małoletniemu K. P. reprezentowanemu przez matkę K. Z. (1)

i małoletniemu A. J. (1) reprezentowanemu przez matkę P. S.

o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego

I nakazuje pozwanym K. Z. (1), P. S., małoletniej W. G. reprezentowanej przez matkę K. Z. (1), małoletniemu K. P. reprezentowanemu przez matkę K. Z. (1) i małoletniemu A. J. (1) reprezentowanemu przez matkę P. S., aby opróżnili i wydali powódce Gminie M. S. – Zarządowi (...)

w S. lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...),

w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II ustala, że pozwanym K. Z. (1), P. S., małoletniej W. G., małoletniemu K. P.

i małoletniemu A. J. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III wstrzymuje wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia pozwanym K. Z. (1), P. S., małoletniej W. G. reprezentowanej przez matkę K. Z. (1), małoletniemu K. P. reprezentowanemu przez matkę K. Z. (1)

małoletniemu A. J. (1) reprezentowanemu przez matkę P. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

IV odstępuje od obciążania pozwanych K. Z. (1), P. S., małoletniej W. G., małoletniego K. P.

i małoletniego A. J. (1) kosztami procesu w całości.

.

Sygn. akt III C 1416/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 lutego 2017 roku

/w postępowaniu zwykłym/

Pozwem z dnia 12 września 2016 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanym K. Z. (1), P. S. oraz małoletniej W. G. i małoletniemu K. P. reprezentowanym przez matkę K. Z. (1) opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy w S. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) oraz że w dniu 8 lutego 2016 roku zawarła z K. Z. (2) i P. S. umowę najmu powyższego lokalu socjalnego na czas oznaczony 12 miesięcy. Z uwagi na liczne skargi mieszkańców budynku na zachowanie pozwanych i interwencje policji powódka, po uprzednim pisemnym upomnieniu pozwanych, w dniu 13 czerwca 2016 roku wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów ze skutkiem na dzień 31 lipca 2016 roku. Pomimo wezwania pozwanych do wydania lokalu pismem z dnia 30 sierpnia 2016 roku, pozwani nie wydali lokalu i nadal zajmują go bez tytułu prawnego. Powódka wskazała również, że pozwani używają przedmiotowy lokal w sposób sprzeczny z umową, dopuszczają do powstania szkód w budynku, niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku oraz korzystają z przedmiotowego lokalu w sposób wykraczający rażąco i uporczywie przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z lokali w budynku, co potwierdzają pisma lokatorów wystosowane do powoda. Ponadto w lokalu często prowadzone są interwencje policji.

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2017 roku pozwany M. S. przyznał, że umowa najmu lokalu przy ulicy (...) w S. została wypowiedziana z uwagi na istniejące zadłużenie, a także, że nie posiada on do tego lokalu żadnego tytułu prawnego. Wskazał natomiast, że posiada status osoby bezrobotnej.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 roku pozwana P. S. oraz pozwana K. Z. (1) działając osobiście oraz jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych W. G. i K. P. wniosły o oddalenie powództwa zaprzeczając twierdzeniom pozwu. Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego małoletniego A. J. (1) reprezentowanego przez matkę P. S..

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 roku pełnomocnik pozwanej podtrzymując dotychczasowe stanowisko procesowe podniósł ponadto, że umowa najmu lokalu socjalnego została zawarta na okres roku w dniu 8 lutego 2016 roku i w związku z tym minął już okres, na który ta umowa została zawarta, a pozwani nie dysponują innym tytułem prawnym do tego lokalu. Ponadto cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka H. K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 lutego 2016 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. zawarła z K. Z. (2) i P. S. umowę najmu lokalu socjalnego położonego w S. przy ul. (...).

Umowa została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy od dnia jej zawarcia (par. 12 ust. 1 umowy).

Stosownie do par. 12 ust. 4 pkt 1 lit 1 i b umowy wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. W par. par. 12 ust. 5 umowy postanowiono, że wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a wynajmujący ponadto powinien określić przyczynę wypowiedzenia.

Zgodnie z par. 13 umowy po zakończeniu najmu najemca był zobowiązany wydać lokal po uprzednim jego odnowieniu i dokonaniu obciążających najemcę napraw.

Niesporne, a nadto:

- umowa najmu lokalu z dnia 8 lutego 2016 roku k. 5-7.

W lokalu przy ul. (...) w S. zamieszkują K. Z. (2), małaletnia W. G. – córka K. Z. (1), małaletni K. P. – syn K. Z. (1), P. S. – córka K. Z. (1) i A. J. (1) – syn P. S..

Niesporne, a nadto:

- karty osobowe (k. 7v. – 9).

W piśmie z dnia 29 lutego 2016 roku mieszkańcy budynku przy ul. (...): E. M. (z lokalu nr (...)), A. O. i P. O. (1) (z lokalu nr (...)), H. K. (z lokalu nr (...)), J. S. (z lokalu nr (...)), A. L. (z lokalu nr (...)) i M. M. (1) (z lokalu nr (...)), zwrócili się do Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. o eksmisję osób zamieszkujących w lokalu nr (...), albowiem do syna K. Z. (1) schodzą się osoby obce, które wraz z nim hałasują, niszczą klatkę schodową, podpalają wyłączniki, niszczą skrzynki pocztowe, rzucają różne rzeczy z okna na podwórko, biegają po schodach, demolują i niszczą WC, nie reagują na zwracane im uwagi, przeklinają, pyskują. W piśmie wskazano, że gdy K. Z. (3) przebywał w ośrodku wychowawczym, to był spokój oraz że jego matka – K. Z. (1) nie ma nad nim żadnej kontroli, a na zwracane jej uwagi dotyczące zachowania syna odpowiada, że sąsiedzi się czepiają. W pismach z dnia 4 i 14 kwietnia 2016 roku D. R. zamieszkała przy ul. (...) zwróciła się do Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. o zaprowadzenie porządku w budynku przy ul. (...) skarżąc się na zachowanie K. P. podając, że w dniu 30 marca 2016 roku wybił szybę w bramie oraz innych nieletnich, którzy zakłócają spokój, a których policja określa zachowania jako mało szkodliwe, jak również dorosłych zamieszkujących w lokalach nr (...), którzy w dniu 14 kwietnia 2016 roku wybili szybę w bramie. Pod pierwszym piśmie podpisało się dodatkowo sześciu innych lokatorów, a pod drugim siedmiu. W piśmie z dnia 21 czerwca 2016 roku P. O. (1) zamieszkały przy ul. (...) poinformował o tym, że syn K. Z. (1) wraz z kolegami dewastuje klatkę schodową i wspólną toaletę, zaśmieca klatkę schodową. K. Z. (1) nadużywa alkoholu, przez co żadne próby rozmowy z nią nie odnoszą skutku. Zdarzają się zaczepki z jej strony, wyzwiska i obelgi. Pismo zostało podpisane również przez osoby zamieszkujące lokale nr (...).

Dowód:

- pismo z dnia 29 lutego 2016 roku (k. 19 – 20),

- pismo z dnia 4 kwietnia 2016 roku (k. 21),

- pismo z dnia 14 kwietnia 2016 roku (k. 22),

- pismo z dnia 21 czerwca 2016 roku (k. 24 – 25),

- zeznania świadka P. O. (1) (k. 93 – 94),

- zeznania świadka A. L. (k. 94),

- zeznania świadka D. R. (k. 95),

- zeznania świadka E. M. (k. 95 – 96),

- zeznania świadka M. P. (1) (k. 97).

Skargi na zachowanie osób zamieszkujących w lokalu nr (...) ustały, gdy K. P. został na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 1 kwietnia 2016 roku w sprawie V. N. 420/15 umieszczony w młodzieżowym ośrodku wychowawczym z uwagi na nierealizowanie obowiązku szkolnego, co nastąpiło w dniu 3 września 2016 roku. Do zachowania pozostałych osób zamieszkujących w lokalu nr (...) sąsiedzi nie mają zastrzeżeń.

Wobec K. P. nie stosowano środków wychowawczych ani poprawczych.

Dowód:

- zeznania świadka P. O. (1) (k. 93 – 94),
- zeznania świadka A. L. (k. 94),
- zeznania świadka D. R. (k. 95),
- zeznania świadka E. M. (k. 95 – 96),
- zeznania świadka J. S. (k. 139 – 140),
- zeznania świadka E. W. (k. 140 – 141),
- zeznania świadka E. D. (k. 141 – 142).
- postanowienia SR Szczecin – Centrum w S. z dnia 1 kwietnia 2016 roku i 25 stycznia 2017 roku w sprawie V. N. 420/15 (k. 135, 136),
- pismo z dnia 5 września 2016 roku (k. 137).

Pismem z dnia 3 marca 2016 roku adresowanym do K. G. Miasto S. – Zarząd (...) w S., powołując się na otrzymane od mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) of pismo w sprawie uporczywego naruszania porządku domowego polegającego na dewastacji klatki schodowej poprzez wyrywanie tralek, niszczenie wyłączników, niszczenie skrzynki na listy, plucie po ścianach i po drzwiach lokatorskich oraz zakłócanie spokoju i ciszy nocnej, zobowiązała K. Z. (1) i osoby czasowo przebywające w lokalu do przestrzegania regulaminu domowego obowiązującego mieszkańców budynku i obowiązków wynikających z ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego. W piśmie zawarto ponadto informację, że w przypadku powtarzających się w dalszym ciągu sygnałów od mieszkańców budynku nie zostanie przedłużona umowa najmu na lokal socjalny.

W odpowiedzi na powyższe pismo K. Z. (1) w piśmie z dnia 8 marca 2016 roku podała, że nie zakłóca spokoju lokatorskiego ani ciszy nocnej, nie dewastuje klatki schodowej i nie uszkodziła skrzynki na listy oraz że o takie zachowanie pomawiają ją sąsiedzi, z którymi jest skonfliktowana. Ze względu na istniejący konflikt sąsiedzki wniosła o zamianę mieszkania na inny lokal.

Gmina M. S. – Zarząd (...), w piśmie z dnia 17 marca 2016 roku, poinformowała K. Z. (1) o tym, że mieszkańcy budynku zostali poinformowani o treści jej pisma z dnia 8 marca 2016 roku, a nadto przytoczyła przewidziane w par. 26 ust. 1 uchwały nr XVIII/507/12 Rady Miasta S. z dnia 23 kwietnia 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. S. kryteria, jakie musi spełnić najemca ubiegający się o zamianę mieszkania.

Dowód:

- pismo z dnia 3 marca 2016 roku (k. 10),
- pismo z dnia 8 marca 2016 roku (k. 11),
- pismo z dnia 17 marca 2016 roku (k. 12).

W dniu 14 kwietnia 2016 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. zwróciła się do Komisariatu Policji S. – N. w S. w związku ze złożoną skargą mieszkańców budynku przy ul. (...) w sprawie dewastacji budynku oraz zakłócania porządku domowego i ciszy nocnej przez trzy rodziny, w tym m.in. rodzinę Z. zamieszkałą w oficynie w lokalu nr (...), o udzielenie informacji czy miały miejsce interwencje policji, w jakim okresie i czego dotyczyły. W odpowiedzi na powyższe pismo uzyskano informację, że w lokalu przy ul. (...) miały miejsce trzy interwencje: w dniu 8 września 2015 roku interwencja domowa, w której ukarano mandatem karnym, w dniu 3 kwietnia 2016 roku inne wydarzenie polegające na odwiezieniu do placówki służby zdrowia i 9 listopada 2016 roku interwencja policyjna. Oprócz tych

wydarzeń miały miejsce również interwencje w dniach 4, 9, 10, 12 i 18 stycznia 2016 roku na terenie przypisanym do budynku nr (...), które były zgłaszane przez innych lokatorów. W zdarzeniach tych uczestniczyły osoby zamieszkałe w lokalach nr (...). Interwencje dotyczyły zakłóceń ładu i porządku publicznego, spożywania alkoholu oraz dewastacji mienia.

Dowód:

- pismo z dnia 14 kwietnia 2016 roku (k. 15),

- pismo z dnia 2 maja 2016 roku (k. 23).

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2016 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S., w związku z interwencją mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) w sprawie wybicia szyby w bramie budynku frontowego, zobowiązała K. Z. (1) do wpłynięcia na syna, by przestrzegał regulaminu, porządku domowego i ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Dowód:

- pismo z dnia 28 kwietnia 2016 roku (k. 16).

Pismem z dnia 13 czerwca 2016 roku, doręczonym K. Z. (1) i P. S. w dniu 16 czerwca 2016 roku, Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wypowiedziała K. Z. (1) i P. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazując, że okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i przypada na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. na dzień 31 lipca 2016 roku. Następnie pismem z dnia 30 sierpnia 2016 roku wezwała K. Z. (1), P. S., W. G. i K. P. do opróżnienia z osób i rzeczy oraz wydania lokalu położonego w S. przy ul. (...) w terminie o dni 6 września 2016 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 13 czerwca 2016 roku z potwierdzeniami odbioru (k. 13 – 14),

- pismo z dnia 30 sierpnia 2016 roku z potwierdzeniem wysłania (k. 17, 18).

Miesięczne opłaty za lokal przy ul. (...) w S. wynoszą 481,67 zł. Na dzień 23 sierpnia 2016 roku K. Z. (1) i P. S. miały niedopłatę z tego tytułu w kwocie 62,83 zł.

Dowód:

- kartoteka konta (k. 26 – 28),

- informacja o wysokości opłat (k. 29).

.

K. Z. (1) ma 42 lata. Nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna. Jest nosicielką wirusa HIV i cierpi na wirusowe zapalenie wątroby. Posiadała czasowe orzeczenie o niepełnosprawności w stopniu umiarkowanym. Obecnie ponownie ubiega się o wydanie takiego orzeczenia. Nie pracuje i nie uzyskuje żadnych dochodów. Korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S..

P. S. ma 20 lat. Sprawuje opiekę nad małoletnim synem A. J. (1) urodzonym w dniu (...). Nie pracuje. Utrzymuje się ze świadczeń rodzinnych.

W. G. ma 17 lat i realizuje obowiązek szkolny. W szkole ma bardzo dobrą opinię. Nie pracuje.

K. P. ma 15 lat. Przebywa w młodzieżowym ośrodku wychowawczym. Wyżej wskazane osoby nie mają tytułu prawnego do innego lokalu, do którego mogłyby się przenieść.

Dowód:

- karty osobowe (k. 7 – 9),
- pismo PUP w S. z dnia 14 grudnia 2016 roku (k. 71).
- zeznania świadka E. D. (k. 141 – 142),
- przesłuchanie pozwanej K. Z. (1) (k. 143),
- przesłuchanie pozwanej P. S. (k. 143).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione, ale z innych przyczyn niż to pierwotnie wskazano w pozwie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi, w świetle treści jego uzasadnienia, przepis art. 222 par. 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Treścią przewidzianego w art. 222 par.1 k.c. roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą, a zatem legitymacja czynna w sprawie przysługuje właścicielowi rzeczy, a biernie legitymowanym może tylko i wyłącznie osoba władająca cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest zatem stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego lokalem przez osobę, przeciwko której skierowane jest żądanie pozwu oraz braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą.

Poza sporem było, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...), a także że pozwani nie posiadają żadnego skutecznego względem właściciela uprawnienia do jego władaniem, oraz że lokal ten do chwili obecnej zajmują. Z par. 12 ust. 1 umowy najmu lokalu z dnia 8 lutego 2016 roku wprost wynika, że umowa została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy. Nie ulega zatem wątpliwości, że na dzień zamknięcia rozprawy, tj. na dzień 28 lutego 2017 roku, a taki stan rzeczy sąd bierze pod uwagę przy wydaniu wyroku (art. 361 par. 1 kpc), pozwany, niezależnie od skuteczności wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu, nie przysługiwał żaden tytuł prawny do wyżej wskazanego lokalu. Brak po stronie pozwanych tytułu prawnego do zajmowanego lokalu był między stronami niesporny. Podobnie poza sporem pozostawała okoliczność, że w lokalu poza K. Z. (1) i P. S. zamieszkują małoletni: W. G., K. P. i A. J. (1). Wskazać przy tym należy, że umieszczenie małoletniego K. P. w młodzieżowym ośrodku wychowawczym nie spowodowało zmiany jego miejsca zamieszkania, które w dalszym ciągu znajduje się w lokalu przy ul. (...) w S..

Z powyższych względów powództwo należało uwzględnić, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Ocena skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu miała natomiast decydujące znaczenie dla ustalenia czy pozwany przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Stosownie do treści art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 przywołanej ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymywania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) **małoletniego**, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego **oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą**,
- 3) obłożnie chorych,
- 4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- 5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- 6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Ustalając, czy zachodzą przesłanki do ustalenia, czy pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego sąd w pierwszej kolejności powinien brać pod uwagę indywidualną sytuację danej osoby, a więc "dotychczasowy sposób korzystania z lokalu i szczególną sytuację materialną oraz rodzinną osób zobowiązanych do jego opróżnienia" (art. 14 ust. 3), z tym że nie może nie orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych w art. 14 ust. 4 kategorii osób. Takiego obowiązku sąd nie ma jedynie w przypadkach wskazanych w art. 17 ust. 1 powołanej ustawy, to gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego, albowiem wówczas zastosowanie art. 14 jest wyłączone.

Z zebranego materiału dowodowego, w tym zarówno z dokumentów, jak i z zeznań świadków wynika, że zastrzeżenia lokatorów dotyczyły małoletniego pozwanego K. P.. Świadek P. O. (2) zeznał, że „problemy ustały odkąd małoletni jest poza domem” (k. 93). Podobnie z zeznań świadka A. L. wynika, że „gdy syn pozwanej przestał przebywać w lokalu ja nie mam żadnych uciążliwości związanych z zamieszkiwaniem pozwanych” (k. 94). Również świadek D. R. zeznała, że „odkąd pozwanego nie ma jest spokój”, a do zachowania pozwanych nie ma żadnych zastrzeżeń (k. 95). Świadek E. M. z kolei wprost wskazała, że „nie ma zastrzeżeń do pozwanej i jej córek – są spokojne” (k. 96) oraz że „główne niedogodności związane z zamieszkiwaniem pozwanej w tej samej klatce wiążą się z synem pozwanej” (k. 95). Pozostali świadkowie, to jest J. S., E. W., S. R. i E. D., nie tylko nie formułowali żadnych uwag pod adresem pozwanych K. Z. (1), P. S. i małoletniej W. G., ale również co do zachowania małoletniego K. P. nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń. Jakkolwiek J. S. zeznał, że pozwany „trochę rozrabiał”, to jednak wyjaśnił, że miał na myśli bieganie po klatce schodowej i granie w piłkę i dodał, że zachowania te były typowe dla chłopców w jego wieku. Wyraźnie zaznaczył również, że pozwany nigdy go nie zaczepiał, nie wyzywał i nie był w stosunku do niego agresywny (k. 140). Również świadek E. D. będąca od ponad trzech lat asystentem rodziny pozwanej i tym samym ma stały kontakt z pozwaną i jej dziećmi stała świadkiem zeznała, że K. P. nie przejawia zachowań agresywnych, natomiast w młodzieżowym ośrodku wychowawczym został umieszczony dlatego, że nie realizował obowiązku szkolnego. Zeznania te znajdują potwierdzenie w postanowieniu Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 25 stycznia 2017 roku wydanym w sprawie V. N. 420/15, z którego wynika, że wobec K. P. nie stosowano środków wychowawczych ani poprawczych, a demoralizacja pod zarzutem której stanął przed sądem polegała na tym, że nie realizował obowiązku szkolnego. Analiza zeznań świadków zgłaszających uwagi do małoletniego K. P. wskazuje, że świadkowie ci nie mieli zastrzeżeń wyłącznie do pozwanego, ale do całej grupy młodzieży przebywającej na klatce schodowej w budynku przy ul. (...) oraz na terenie wokół budynku, wśród której był K. P., przez co każde dostrzeżone uciążliwe zachowanie członków tej grupy, przypisywali automatycznie także pozwanemu. Niemniej nie ulega wątpliwości, że niektórych z tych zachowań, które zostały powołane w pismach z dnia 29 lutego, 4 kwietnia i 14 kwietnia 2016 roku dopuszczał

się również pozwany, albowiem chociażby wskazywane przez D. R. w pismach kierowanych do powódki wybite przez pozwanego szyby w drzwiach od bramy zostało potwierdzone w piśmie Komisariatu Policji S. – N. w S. z dnia 2 maja 2016 roku (k. 23). Ponadto świadek E. W. powołana przez pozwaną, która przedstawiała pozwanego w pozytywnym świetle, wskazała na zdarzenie polegające na zaśmieceniu klatki schodowej przez pozwanego, z tymże dodała, że pozwany po zwróceniu mu uwagi posprzątał (k. 141). Świadek E. M. zeznała z kolei, że była świadkiem tego jak syn pozwanej wyłamał tralkę w balustradzie. Co do pozostałych zachowań opisanych w pismach kierowanych do powódki zeznała, że nie stwierdziła naocznie, by to syn pozwanej się ich dopuścił. Co do podpalenia dzwonka podała, że uczynił to kolega syna pozwanej (k. 96). M. P. (1) (poprzednio M.) powołana na świadka przez powódkę zeznała, że co prawda podpisała pismo do powódki z dnia 29 lutego 2016 roku, jednak nie była świadkiem tego, by pozwany dopuścił się opisanych w piśmie zachowań. Podała, że syn pozwanej jest w stosunku do niej grzeczny, mówi „Dzień dobry”. Jedynie zastrzeżenie ma co do tego, że w mieszkaniu pozwanych dochodzi w porze nocnej do awantur, z tymże zdarza się, że nie ma ich przez kilka miesięcy z rzędu. Z uwagi na to, że pozostali świadkowie nie zgłaszali w tym zakresie zastrzeżeń, brak jest podstaw do ustalenia na podstawie zeznań świadka M. P. (1), która nie przytoczyła żadnych dat, czy do awantur tych dochodziło także po dniu 3 marca 2016 roku, czyli po skierowaniu do pozwanej pisma zawierającego upomnienie (k. 10) i tym samym czy pozwane, pomimo pisemnego upomnienia, nadal zakłócały ciszę nocną, a jeśli tak, to jak często i z jakim natężeniem. Z pisma Komisariatu Policji S. – N. z dnia 2 maja 2016 roku wynika, że po dniu 3 marca 2016 roku miała miejsce tylko jedna interwencja policyjna w lokalu przy ul. (...) – w dniu 9 listopada 2016 roku. W piśmie tym nie podano jednak przyczyny tej interwencji, w tym czy nastąpiła ona z powodu zakłócania ciszy nocnej, czy z innego powodu. Świadek D. R. – autorka dwóch pism do powódki z dnia 4 i 14 kwietnia 2016 roku i jednocześnie osoba, która odnotowywała daty kolejnych interwencji policji (k. 21), zeznała, że w związku z zachowaniem pozwanej i jej córek nie było interwencji policji (k. 95). Z zeznań E. M., która zamieszkuje w tej samej klatce co pozwani, wynika z kolei, że nie słyszała, by pozwane się awanturowały (k. 96).

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że powódka nie wykazała, by pozwana K. Z. (1), pozwana P. S. i małoletnia pozwana W. G. wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo swym niewłaściwym zachowaniem czyniły uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, a w szczególności by zachowania takie miały miejsce po dniu 3 marca 2016 roku, czyli pomimo pisemnego upomnienia. Wobec małoletniego pozwanego K. P. zastosowano już w dniu 25 stycznia 2017 roku najbardziej dotkliwy środek wychowawczy w postaci umieszczenia w młodzieżowym ośrodku wychowawczym. W tej sytuacji, w świetle zebranego materiału dowodowego brak było podstaw do wypowiedzenia K. Z. (1) i P. S. umowy najmu na podstawie par. 12 ust. 4 pkt 1 umowy z dnia 8 lutego 2016 roku. W konsekwencji wypowiedzenie umowy dokonane przez powódkę w piśmie z dnia 13 czerwca 2016 roku uznać należy za nieskuteczne, a to oznacza, że brak było w niniejszej sprawie podstaw do wyłączenia zastosowania art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) na podstawie art. 17 tej ustawy. Przyczyną, dla której Sąd nakazał pozwanym opróżnienie i wydanie lokalu było bowiem zajmowanie przez pozwanych po dniu 31 lipca 2016 roku lokalu bez tytułu prawnego z uwagi na upływ okresu, na jaki umowa najmu została zawarta.

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. Z., A. J. (2), M. P. (2) i I. R., albowiem dowody te okazały się zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż okoliczności na jakie świadkowie ci zostali powołani przez pozwane zostały już wykazane zgodnie z twierdzeniem pozwanych i prowadzenie dalszych dowodów na te same okoliczności spowodowałoby, z uwagi na niestawiennictwo tych świadków na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 roku, nieuzasadnione przedłużenie postępowania.

Z uwagi na to, że pozwani są osobami, o których mowa w par. 14 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), albowiem K. P., W. G. i A. J. (1) są małoletni, a K. Z. (2) i P. S. sprawują nad małoletnimi opiekę i wspólnie z nimi zamieszkują, a jednocześnie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu i nie mogą zamieszkać w innym lokalu z uwagi na nieuzyskiwanie dochodów pozwalających na wynajęcie lokalu na wolnym rynku, sąd nie mógł orzec wobec nich o braku uprawnienia do lokalu socjalnego. Z tej przyczyny orzeczono jak w pkt II wyroku.

W pkt III wyroku orzeczono na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), zgodnie z którym orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu orzeczono w pkt IV wyroku na podstawie art. 102 kpc uwzględniając trudną sytuację majątkową pozwanych oraz biorąc pod uwagę ich zachowanie w toku postępowania, które nie było nastawione na jego przedłużanie i w efekcie umożliwiło zakończenie sprawy po przeprowadzeniu rozprawy na drugim wyznaczonym terminie. Ponadto z uwagi na to, że pozwani w lokalu przy ul. (...) zaspakajają swoją podstawową potrzebę życiową w postaci posiadania mieszkania, nie sposób uznać, by nieuczynienie przez nich zadość żądaniu powódki bezpośrednio po wezwaniu do opróżnienia i wydania lokalu wynikało z ich złej woli i było wyrazem lekceważenia ciężącego na nich obowiązku.