

Sygn. akt: I C 1246/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marek Makowczenko
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Urszula Duszak

po rozpoznaniu w dniu 11.04.2018r. w Giżycku

sprawy z powództwa **Gminy G.**

przeciwko B. K.

o eksmisję

1. Nakazuje pozwanemu B. K. opuszczenie i opróżnienie z ruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w miejscowości (...).
2. Ustala, iż pozwanemu nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.
3. Nie obciąża pozwanego kosztami postępowania w sprawie.
4. Zasądza od Skarbu Państwa (kasa Sadu Rejonowego w Giżycku) na rzecz adwokata K. R. – kancelaria Adwokacka w G. kwotę 295,20 zł tytułem kosztów reprezentacji pozwanego z urzędu.

SSR Marek Makowczenko

Sygn. akt I C 1246/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. domagała się nakazania pozwanemu B. K., aby opuścił lokal mieszkalny położony w miejscowości (...)/8, (...)-(...) G. i opróżnił go z ruchomości. Nadto zażądała orzeczenia o braku prawa do lokalu socjalnego z uwagi na wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz zwrocie kosztów procesu na rzecz powódki. W uzasadnieniu pełnomocnik powódki twierdził, iż Gmina posiadała zawartą z pozwanym umowę najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony do dnia 07.11.2015 r. Pomimo nieprzedłużenia umowy pozwany w dalszym ciągu zajmuje lokal socjalny wykraczając przy tym w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

Pozwany B. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podał, iż obecnie odbywa karę pozbawienia wolności. Odnosząc się do twierdzeń pozwu wskazał, iż zarzuty dotyczące wykraczania przeciwko porządkowi domowemu stanowią pomówienia mające na celu zszarganie jego opinii. Twierdził jednocześnie, iż z uwagi na odbywanie kary pozbawienia wolności brak jest podstaw do uznania, iż narusza, bądź zakłóca czyjekolwiek prawo do zamieszkiwania

w tym budynku. Pozwany podniósł w sprawie zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego z uwagi na trudną sytuację życiową i materialną, brak dochodów i miejsca, gdzie mógłby mieszkać po ewentualnej eksmisji, stan zdrowia i stopień niepełnosprawności.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany B. K. od kilku lat posiadał zawartą z powódką Gminą G. umowę najmu lokalu socjalnego nr (...) zlokalizowanego w miejscowości D. w budynku nr (...) o powierzchni użytkowej 27,70 m². Ostatnia łącząca strony umowa została zawarta na czas oznaczony od 08.11.2014 r. do 07.11.2015 r.

Na mocy wiążącej strony umowy pozwany zobowiązany był utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, przestrzegać porządku domowego oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku. Pozwanego obciążał obowiązek zapłaty na rzecz powódki czynszu za lokal mieszkalny, czynszu dzierżawnego za część działki o numerze geodezyjnym (...) oraz zobowiązany był do uiszczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu, które obejmowały w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, ogrzewania, wywozu odpadów komunalnych oraz terminowego opróżniania zbiornika bezodpływowego i wywozu nieczystości ciekłych.

(**dowód** : umowa najmu lokalu socjalnego – k. 4-8, aneks nr (...) – k. 9)

Pozwany ma obecnie 55 lat. Jest osobą konfliktową, nadużywa alkoholu. Sąsiedzi wielokrotnie zwracali się pisemnie do powódki o interwencję w zakresie naruszania przez pozwanego porządku domowego, w tym zalewania ich mieszkań, przedostawania się larw owadów z lokalu zajmowanego przez pozwanego, urządzania w nim głośnych spotkań towarzyskich, niszczenia i demolowania klatki schodowej, agresywnego zachowania pod wpływem alkoholu, załatwiania potrzeb fizjologicznych na klatce schodowej, nękania oraz zastraszania sąsiadów.

(**dowód** : pismo z 20.02.2017 r. – k. 50, pismo M. N. – k. 11, pismo S. P. – k. 12, pismo z 22.09.2015 r. – k. 13, pismo z 15.02.2017 r., pismo z 20.02.2017 r. – k. 51, pismo z 11.04.2017 r. – k. 52, pismo z 19.04.2017 r. – k. 53, zeznania świadków: M. B., U. W., D. P., R. B. (1), P. W. – k. 151)

Pozwany był wielokrotnie skazywany za przestępstwa i wykroczenia.

W okresie od 2011 r. do 2014 r. pozwany uporczywie nękał sąsiadów I. i M. T., za co został prawomocnie skazany wyrokiem tut. Sądu z dnia 16.10.2015 r. wydanym w sprawie II K 204/14.

Na mocy wyroku tut. Sądu z dnia 23 stycznia 2014 r. (sygn. akt II W 590/13) został skazany za zakłócanie w dniu 10 lutego 2013 r. spoczynku nocnego A. K. poprzez słuchanie głośnej muzyki.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Giżycku wydanym dnia 01.03.2017 r. w sprawie II K 362/16 pozwany został skazany za to, że w dniach 02.03.2016 r. – 03.03.2016 r. w zajmowanym przez niego lokalu mieszkalnym wspólnie z W. B. pozbawił wolności sąsiada R. P. poprzez uniemożliwienie mu swobodnego opuszczenia mieszkania, zastosowania wobec niego przemocy, wypowiedzenia gróźb pozbawienia życia oraz pobicia.

W dniu 13 lutego 2017 r. pozwany dokonał uszkodzenia ściany na klatce schodowej budynku nr (...) powodując tym samym straty w wysokości 200 zł na szkodę Gminy G., za co został skazany prawomocnym wyrokiem tut. Sądu z dnia 26 czerwca 2017 r. (sygn. akt II W 122/17).

(**dowód** : protokół oględzin – k. 42, fotografie – k. 43-44, zawiadomienie – k. 45, wyrok z 26.06.2017 r. – k. 132 , wyrok z 23.01.2014 r. – k. 129, wyrok z 16.10.2015 r. z uzasadnieniem – k. 121-128, wyrok z 01.03.2017 r. z uzasadnieniem – k. 116-120)

Od 16 maja 2016 r. odnotowano wobec pozwanego 6 interwencji funkcjonariuszy Komendy Powiatowej Policji w G. na skutek zgłoszeń sąsiadów. Miały one miejsce kolejno w dniach: 03.06.2016 r., 10.02.2017 r., 13.02.2017 r., 18.03.2017 r., 19.03.2017 r., 02.04.2017 r. i dotyczyły głośnego i agresywnego zachowania pozwanego.

(**dowód** : pismo z 20.12.2017 r. – k. 108)

W lokalu mieszkalnym pozwany trzymał psa rasy amstaff. Zwierzę było agresywne i niejednokrotnie pozostawało bez nadzoru, co budziło obawy sąsiadów. Wyrokami tut. Sądu z dnia 28 kwietnia 2014 r. (II W 1596/13) i 22 maja 2015 r. (sygn. akt II W 461/15) pozwany został skazany za niezachowanie zwykłych środków ostrożności przy trzymaniu psa, wskutek czego doszło do pogryzienia innych psów. Zdarzały się także sytuacje, gdy pozwany opuszczając lokal na dłuższy czas pozostawiał w nim psa bez nadzoru. W dniu 22 września 2015 r. przedstawiciele powódki w asyście funkcjonariuszy Komendy Powiatowej Policji w G. weszli do lokalu mieszkalnego, gdzie znajdował się zamknięty w łazience pies bez pokarmu oraz wody. W mieszkaniu panował nieporządek. Zwierzę zostało czasowo odebrane pozwanemu i umieszczone w Schronisku (...) na mocy decyzji wójta Gminy G. z dnia 22.12.2015 r., (...) 6140.8.2015.3.

(**dowód** : protokół z wejścia do lokalu – k. 16-30, pismo z 24.09.2015 r. – k. 31, faktura VAT nr S..18/18/11/2015 – k. 34, faktura VAT nr S..20/09/2015 – k. 35, zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego – k. 33, zawiadomienie o zakończeniu postępowania administracyjnego – k. 36, decyzja z 22.12.2015 r. – k. 37-38, wyrok z 22.05.2015 r. – k. 130, wyrok z 28.04.2014 r. – k. 131)

Zważając na duże zaniedbania, jakich dopuszczał się pozwany użytkując lokal, powódka pisemnie wezwała go do utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym, a przede wszystkim higieniczno-sanitarnym.

(**dowód** : pismo z 29.09.2015 r. – k. 32)

W związku z nieregulowaniem przez pozwanego należności za dostawę wody i odbiór ścieków dokonywano odcięcia dostaw wody i możliwości odprowadzania ścieków, o czym informowano go w pismach z dnia 25.06.2015 r., 26.04.2017 r.

(**dowód** : pismo z 25.06.2015 r. – k. 29, pismo z 26.04.2017 r. – k. 40,

Pozwany posiada także zaległości z tytułu czynszu za lokal mieszkalny oraz dzierżawy gruntu, które na dzień 05.06.2017 r. wynosiły łącznie 63,62 zł.

(**dowód** : notatka służbowa – k. 41)

Od dnia 17.05.2017 r. pozwany odbywa karę pozbawienia wolności, której koniec obliczono na dzień 07.09.2019 r.

(**dowód** : pismo z 19.05.2017 r. – k. 54)

W czasie nieobecności związanej z odbywaniem kary pozbawienia wolności pozwany udostępnił lokal konkubinie M. O.. W dniu 23.05.2017 r. przy asyście funkcjonariuszy Policji pracownicy powódki zawezwali ją do opuszczenia lokalu mieszkalnego, następnie wymieniono zamek do drzwi, a klucze pozostawiono w posiadaniu powódki.

(**dowód** : notatka służbowa z załącznikami – k. 55-59, pismo z 29.05.2017 r. – k. 60, pismo z 31.05.2017 r. – k. 61)

W piśmie z dnia 19.06.2017 r. powódka wezwała pozwanego do opróżnienia lokalu mieszkalnego wskazując, iż może w tym zakresie ustanowić pełnomocnika. Podała, iż klucze do lokalu znajdują się w Urzędzie Gminy G..

(**dowód** : pismo z 19.06.2017 r. – k. 62)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie załączonych dokumentów oraz zeznań zawnioskowanych świadków. Wskazać należy, iż dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała. Zeznania złożone przez świadków Sąd uznał za wiarygodne i również na nich oparł na nich swoje ustalenia.

Roszczenie powoda o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku numer (...) w miejscowości D. ma charakter windykacyjny i znajduje podstawę w art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Legitymowanym czynnie do wytoczenia powództwa jest zatem właściciel rzeczy, przy czym może być ono wytoczone wyłącznie wobec osoby, która nie będąc właścicielem dzierży faktycznie władztwo nad rzeczą. Nadto posiadaczowi rzeczy nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nią.

Zważyć należy, iż istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności faktyczne w zasadzie nie były sporne pomiędzy stronami. Pozwany nie kwestionował uprawnień właścicielskich powódki. Nie budziło także wątpliwości, iż na dzień zamknięcia rozprawy pozwany nie posiadał tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...), który do chwili obecnej znajduje się w jego posiadaniu – przechowuje w nim bowiem ruchomości, zaś powódka, która aktualnie dysponuje kluczami, zobowiązała się udostępnić lokal w celu jego opróżnienia. Zdaniem Sądu spełniony został także warunek nieprzysługiwania posiadaczowi skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Umowa najmu lokalu wiążąca została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia 7 listopada 2015 r. i w tym dniu wygasła. Tym samym, zgodnie z art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu umowy najemca powinien zwrócić wynajmującemu rzecz, czego pozwany nie uczynił mimo wygaśnięcia umowy najmu i wezwania do opróżnienia lokalu (k. 62-63).

Uznając roszczenie za uzasadnione Sąd rozważył w dalszej kolejności podniesiony w sprawie zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego. W sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone. Dopuszczalne jest jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, gdyż ochrona własności jest zasadą konstytucyjną. W ocenie Sądu okoliczności niniejszej sprawy nie wskazują na to, by powód nadużył prawo żądając opróżnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanego bez tytułu prawnego. Sąd miał w tym zakresie na uwadze, iż pozwany sam naruszył zasady współżycia społecznego, co wyłącza możliwość powoływania się przez niego na art. 5 k.c. Należało bowiem w sprawie uwzględnić fakt wielokrotnego i długotrwałego naruszania przez pozwanego porządku domowego określonego umową najmu oraz panującymi zwyczajami, a także okoliczność nieopuszczenia lokalu socjalnego pomimo wygaśnięcia umowy najmu oraz wezwania do jego opróżnienia. Sąd miał na uwadze liczne skazania pozwanego za przestępstwa i wykroczenia przeciwko życiu i zdrowiu, wolności, bezpieczeństwu osób i mienia w okresie od 2011 r. do 2016 r. Słuchani w sprawie jako świadkowie sąsiedzi pozwanego M. B., U. W., D. P., R. B. (1) twierdzili, że stosunki sąsiedzkie w okresie przebywania pozwanego w lokalu socjalnym były złe. Wiązało się to zwłaszcza z nadużywaniem przez pozwanego alkoholu oraz agresywnym i wulgarnym zachowaniem wobec sąsiadów noszącym wielokrotnie znamiona przestępstwa. Świadczyli także, iż bali się pozwanego, a przez swoje niewłaściwe zachowanie pozwany czynił korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym. Świadek M. B. twierdziła, iż pozwany pod wpływem alkoholu był agresywny, co przejawiało się w zaczepkach oraz agresji słownej. Słuchana w sprawie sąsiadka D. P. zeznała: „Pozwany jest teraz w Zakładzie Karnym. Odczuwamy ulgę, że jesteśmy bezpieczni. Groził nam, że nas załatwi, strach było wyjść z mieszkania.”. Twierdziła także, iż pozwany rzucił się na nią z nożem oraz groził śmiercią. Wskazane zdarzenie oraz agresywne zachowanie pozwanego potwierdził również świadek R. B. (1), który został przez pozwanego pobity. Zeznaniami wszystkich wyżej wymienionych świadków, które tworzą z przedłożonymi w sprawie dokumentami spójną, wzajemnie uzupełniającą się i logiczną całość, Sąd dał wiarę w całości. Tworzą one pełny obraz relacji sąsiedzkich panujących w budynku numer (...) w miejscowości D.. W tych okolicznościach nie sposób podzielić twierdzeń strony pozwanej, iż zarzuty dotyczące wykraczania pozwanego przeciwko porządkowi domowemu stanowią jedynie pomówienia. Oceny tej nie mogą zmienić zeznania świadków P. W., R. B. (2) i W. B., którzy podali, iż w stosunku do nich pozwany nie zachowywał się wulgarnie, ani agresywnie. Twierdzenia tych świadków nie mają wpływu na ustalenie, iż pozwany wielokrotnie oraz w sposób rażący i uporczywy naruszał zasady sąsiedzkiego współżycia.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd uznał żądanie powódki za pozostające w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i w **punkcie 1** sentencji nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie z ruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w miejscowości (...).

Rozpoznając wniosek o ustalenie prawa do lokalu socjalnego Sąd opierając się na treści art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.) ustalił, iż pozwanemu takie prawo nie przysługuje. Zgodnie z art. 14 ust. 1 w/w ustawy, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zajęтым w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku (sygn. akt III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109) art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciw osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy – tj. najemcami lokalu. W treści art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów zawarty został katalog osób, wobec których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, tj.: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 roku, poz. 414 ze 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. W niniejszej sprawie nie zrealizowała się żadna z wyżej wymienionych przesłanek. Z kolei ust. 3 przywołanego artykułu stanowi, iż Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W przedmiotowej sprawie Sąd nie znalazł podstaw, by z uwagi na wspomnianą powyżej przesłankę przyznać pozwanemu lokal socjalny. Sąd miał w tym zakresie na uwadze opisane wyżej powtarzające się wykroczenie pozwanego w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu. Nie może także pozostawać bez znaczenia okoliczność, iż powódka wystąpiła z roszczeniem niemal dwa lata po zakończeniu stosunku najmu. W okresie tym pozwany mógł podjąć czynności w zakresie opuszczenia lokalu mieszkalnego bądź uzyskania do niego tytułu prawnego.

Uznawszy zatem, że brak jest podstaw do przyznania pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego, Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku. Powyższe rozstrzygnięcie pozostaje w zgodzie z celem regulacji art. 14 ust. 5 w zw. z art. 13 w/w ustawy, który stanowi, iż sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z uwagi na wykroczenie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

Z uwagi na sytuację osobistą i finansową pozwanego, fakt, iż dotychczas utrzymywał się ze świadczeń z pomocy publicznej, a obecnie odbywa karę pozbawienia wolności, Sąd postanowił na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążać go kosztami procesu, o czym orzekł w punkcie 3 sentencji orzeczenia.

O wynagrodzeniu pełnomocnika ustanowionego dla pozwanego z urzędu Sąd orzekł na podstawie § 10 pkt 1 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.