

Sygn. akt I C 3972/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Ewa Karp**

**Protokolant sekr. sąd. Magda Biernat**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 lutego 2019 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko H. R.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu H. R., aby opróżnił, opuścił i wydał powódce stronie powodowej Gminie Miejskiej K. lokal socjalny położony w K. przy ulicy (...),

II. ustala, że pozwanemu przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej K. i do czasu zaoferowania przez Gminę Miejską K. zawarcia umowy najmu takiego lokalu, wstrzymuje wykonanie eksmisji,

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 457 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

IV. ustala i przyznaje pełnomocnikowi ustanowionemu z urzędu dla pozwanego adw. T. D. z Kancelarii Adwokackiej w K. wynagrodzenie w kwocie 147,60 zł (w tym podatek VAT), które wypłacić należy ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku.

(...)

## UZASADNIENIE

Gmina Miejska K. wniosła o nakazanie H. R., aby wraz ze wszystkimi rzeczami opuścił, opróżnił i wydał Stronie Powodowej lokal socjalny położony w K. przy ul. (...) oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 15.09.2014 r. pozwany zawarł ze stroną powodową umowę najmu lokalu socjalnego na czas oznaczony tj. od dnia 30.11.2011 r. do 29.11.2013 r. Z uwagi na fakt, że pozwany nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu socjalnym pismem z dnia 18.06.2012 r. umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31.12.2012 r. Ponadto, umowa z dnia 30.11.2011 r. wygasła z dniem 29.11.2013 r. Strona Powodowa nie podpisywała z Pozwanym jakiegokolwiek nowej umowy, która uprawniałaby H. R. do zamieszkiwania w lokalu socjalnym przy ul. (...) w K..

Pozwany nie zwrócił Powódce lokalu, pomimo że w lokalu tym nie zamieszkuje. Mieszkanie stoi puste i nieogrzewane. Pozwany w lokalu pojawia się sporadycznie, jedynie po odbiór korespondencji. Ponadto pozwany zalega z zapłatą należności za lokal - odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od lipca 2016 r. kwietnia 2017 r. włącznie wraz z odsetkami za ten okres i nie płaci mimo wezwań. Ze względu na fakt, że pozwany nie reaguje, ani

na wezwania do zapłaty ani na wezwania do wydania stronie powodowej lokalu, niezbędne stało się wystąpienie z niniejszym pozwem.

Pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazał, że zaprzecza, aby nie mieszkał w przedmiotowym lokalu socjalnym, ma tam wszystkie swoje rzeczy, odbiera korespondencję, mieszkanie opłaca i nie ma w tym zakresie żadnych zaległości.

Przyznał jednocześnie, że przebywa u siostry zamieszkującej przy ulicy (...) w K.. Podniósł, że toczyła się już przeciwko niemu sprawa o eksmisję zakończona oddaleniem powództwa. W tamtym procesie, opartym o twierdzenia powoda, wskazującego, że faktycznie nie mieszka w lokalu socjalnym przy ul. (...), a nadto że umowa najmu tego mieszkania wygasła wskutek upływu czasu, na jaki była zawarta, orzekł Sąd Okręgowy w Świdnicy rozpatrując apelację powoda od wyroku oddalającego powództwo.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że nie zostało wykazane, by pozwany nie zamieszkiwał w swoim lokalu przez okres przekraczający 12 miesięcy, a nadto by jego centrum życiowe znajdowało się w innym miejscu.

W nawiązaniu do sytuacji, jaka była przedmiotem badania i oceny w sprawie Sądu Rejonowego w Kłodzku, sygn. akt (...), należy stwierdzić, iż w zasadzie niewiele się zmieniło. Pozwany faktycznie nie przebywa nieprzerwanie w swoim lokalu socjalnym. Jak sam podał na rozprawie w dniu 09.08.2018 r. przebywał u siostry, co nie oznacza w żadnym wypadku, aby tam zostało przeniesione jego centrum życiowe. Stwierdził ponadto, że nie zmieniła się również sytuacja pozwanego pod względem uprawnienia do lokalu socjalnego, co potwierdza zaświadczenie O. w K. z 12.06.2018 r. z którego wynika, że otrzymuje on stały zasiłek dla osoby samotnie gospodarującej (średnio 522 zł za okres marzec - maj 2018 r.) oraz zasiłek pielęgnacyjny w kwocie 153 zł miesięcznie. Oznacza to, że wykonanie ewentualnego wyroku nakazującego eksmisję pozwanego wiązałoby się z przyznaniem uprawnienia do takiego samego lokalu.

Ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew, strona powodowa stwierdziła, że w jej ocenie, pozwany nie spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Podstawę do jego otrzymania pozwany wywodzi z brzmienia art. 14 ust. 4 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej. Niemniej jednak, in fine powołanego przepisu wskazane jest wyłączenie od ww. reguły - „chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany” - co, jak wskazano wyżej, niewątpliwie w niniejszej sprawie ma miejsce - pozwany zamieszkuje bowiem u swojej siostry.

Niezależnie jednak od tego strona powodowa podkreśla, iż w ramach niniejszego postępowania nie sprzeciwia się wydaniu wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego, w razie przyjęcia przez tut. Sąd, że zachodzą okoliczności uzasadniające takie rozstrzygnięcie. Przedmiotem sporu jest bowiem sam fakt zajmowania przez pozwanego lokalu strony powodowej w sytuacji jego faktycznego w nim niezamieszkiwania i posiadania miejsca pobytu w innym miejscu, przy braku tytułu prawnego do zajmowania spornego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny;

W sprawie (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił powództwo o eksmisję pozwanego z tego samego lokalu socjalnego, wskazując w uzasadnieniu, że strona powodowa nie udowodniła przesłanki nie zamieszkiwania pozwanego w lokalu przez odpowiedni okres czasu.

**Dowód:** wyrok i uzasadnienie K- 129, 138-144 w aktach (...)

H. R. zawarł z Gminą Miejska K. umowę najmu lokalu socjalnego położonego w K. przy ul. (...). Umowę strony zawarły na czas oznaczony od 20 listopada 2011 roku do 29 listopada 2013 roku. Po tym terminie nowa umowa nie została zawarta, a umowa z 2011 roku wygasła.

**Dowód :** umowa K- 9-10

Pismem z dnia 18 czerwca 2012 roku Gmina K. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu z dnia 30 listopada 2011 roku z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia- do dnia 31 grudnia 2012 roku. Jako podstawę wypowiedzenia umowy najmu wskazano nie zamieszkiwanie pozwanego w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

**Dowód: pismo K- 11-12**

Lokal przy ul. (...) na dzień 30 kwietnia 2017 roku posiadał zaległość w opłatach w kwocie 621,39 zł. Wezwaniami z dnia 1 grudnia 2016 roku i 1 lutego 2017 roku wezwano pozwanego do zapłaty zaległości od VII 2016 do I/ 2017, w kwocie najpierw 277, 93 zł, a następnie 426, 36 zł. Pozwany potwierdził odbiór wezwania do zapłaty 16 lutego 2017 roku.

**Dowód: pismo K- 14, pisma K- 15-16,17-18**

Z uwagi na brak adresu, pod którym przebywa pozwany, Sąd postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2018 roku zawiesił postępowanie w sprawie o eksmisje.

Adres pozwanego w K. przy ul. (...) strona powodowa wskazała pismem z 19 kwietnia 2018 roku i pod tym adresem pozwany odebrał korespondencję z Sadu 17 maja 2018 roku. Sąd podjął postępowanie 21 maja 2018 roku.

**Dowód: postanowienia K- 39, 46 , pisma i zpo K- 41,45**

Pozwany H. R. nie zamieszkuje w lokalu w K. przy ul. (...). Drzwi do mieszkania są zamknięte na kłódkę. Sąsiedzi widują pozwanego 3-4 razy w roku, gdy pojawia się na godzinę odebrać korespondencję.

Siostra pozwanego E. R. była ostatnio u brata na (...) (...) ostatnio 4 lata temu. Wtedy zawoziła mu jedzenie.

Sąsiedzi z ul. (...) widzieli pozwanego przez ostatnie 10 lat około 5 razy. Przychodził po korespondencję. Sąsiadka przez ścianę nie słyszy żadnych odgłosów zamieszkiwania. Lokal jest nie opalany i powoduje wilgoć w sąsiednich mieszkaniach. W komórce należącej do lokalu nie ma opału, pozwany nie świeci światła. Ostatnio pozwany był widziany na W. w okresie wakacji 2018 roku, odbierał korespondencję.

Pozwany H. R. podczas sporządzania opinii sądowo-psychiatrycznej w sprawie (...) podał, że zamieszkuje u siostry bowiem ma od niej bliżej do miasta.

Siostra pozwanego E. K. wskazała w sprawie karnej, że zgodziła się by brat u niej zamieszkał około 3 lat temu, od tej pory pozwany jest na jej utrzymaniu.

W opinii sądowo psychiatrycznej z 1 listopada 2018 roku biegli psychiatrzy rozpoznali u H. R. osobowość nieprawidłową, cechy organicznego uszkodzenia (...), występujące objawy zaburzeń otępiennych. Wskazali, że pozwany może brać udział w postępowaniu sądowym.

**Dowód:**

pismo Komornika K- 30, informacja Policji K- 75,

zeznania świadka E. R. K- 86

zeznania świadków J. F. i D. R. K- 96

opinia sądowo psychiatryczna z 1.11 2018 r. K- 92

Pozwany H. R. ma 75 lat. Utrzymuje się ze świadczeń przyznanych przez O. w K.. W lokalu przy (...) (...) okresowo odbiera korespondencję. Pozwany zamieszkiwał od wielu lat u siostry przy ul (...).

**Dowód:** zaświadczenie K- 60, przesłuchanie pozwanego K- 69

21 września 2018 roku H. R. został tymczasowo aresztowany w toku sprawy karnej (...), z uwagi na stosowanie przemocy psychicznej i fizycznej wobec siostry E. K. zamieszkałej przy ul. (...).

Sąd we wskazanej sprawie orzekł nakaz okresowego opuszczenia przez H. R. lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...), zajmowanego wraz z pokrzywdzoną siostrą na okres 3 miesięcy.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2018 roku H. R. został uznany za winnego znęcania się psychicznego nad siostrą E. K. w okresie od 2012 roku do 23 października 2017 roku i skazany na karę 3 lat pozbawienia wolności.

Sąd orzekł w wyroku wobec oskarżonego zakaz kontaktowania się z siostrą i zakaz zbliżania się do niej na odległość mniejszą niż 100 metrów na okres 3 lat.

### **Dowód:**

postanowienie z 21 września 2018 roku i 15.10 2018 r.

wyrok z dnia 28 listopada 2018 r. w sprawie (...) K- 92

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w zakresie orzeczenia eksmisji.

Jak wynika z ustaleń opisanych w ustaleniach faktycznych pozwany H. R. od co najmniej 3 lat zamieszkiwał u siostry E. K., nad którą regularnie znęcał się psychicznie w okresie od 2012 roku do roku 2017.

Wnioski te i ustalenia wynikają z informacji samego pozwanego udzielonych sporządzającym opinię psychiatrom w sprawie (...), którym pozwany powiedział:” mieszkam u siostry bo mam od niej bliżej do miasta” .Plan miasta K. potwierdza, że z ul. (...) do miasta jest znacznie bliżej niż z ul. (...).

Pozwany przebywa aktualnie w Zakładzie Karnym w K., bowiem został 21 września 2018 roku tymczasowo aresztowany za znęcanie się nad siostrą pod adresem ul. (...), a następnie skazany za ten czyn na karę bezwzględnego więzienia 3 lat pozbawienia wolności.

Sąd karny orzekł najpierw 21 września 2018 roku nakaz okresowego opuszczenia przez H. R. lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...), zajmowanego wraz z pokrzywdzoną siostrą na okres 3 miesięcy, a następnie orzekł w wyroku wobec oskarżonego zakaz kontaktowania się z siostrą i zakaz zbliżania się do niej na odległość mniejszą niż 100 metrów na okres 3 lat.

Sąd dał wiarę świadkom J. F. i D. R., że pozwany nie zamieszkuje przy ul. (...), bowiem świadkowie wskazali, że nie słyszą żadnych odgłosów zamieszkiwania, nie pali się światło, w komórce nie ma opału, a lokal zamknięty jest na kłódkę. Pozwany nie zgłosił zastrzeżeń do wskazanych świadków.

Okoliczności te potwierdziła zarówno informacja Policji jak i Komornik, któremu nie udało się doręczyć korespondencji Sądu pod adresem (...), który zastał kłódkę na drzwiach lokalu.

Zamieszkiwanie pozwanego przy ul. (...) potwierdza odebranie przez pozwanego w tej sprawie przesyłki pod adresem (...). k/ K-45/ .

Pozwany H. R., jak wynika z opisanej powyżej opinii sądowo-psychiatrycznej, ma osobowość nieprawidłową, cechy organicznego uszkodzenia (...), występujące objawy zaburzeń otępiennych. Biegli wskazali jednak, że pozwany może brać udział w postępowaniu sądowym. Osobowość pozwanego, zdaniem Sądu, pozwalała mu zarówno na wieloletnie zatajenie znęcania się nad siostrą, jak i na ukrywanie, że zamieszkuje przy ul. (...).

W przedmiotowej sprawie to nie strona powodowa wykazała zasadność powództwa, ale Sądy w sprawie cywilnej i karnej ustaliły i ujawniły, że pozwany nie tylko 12 miesięcy, ale wiele lat nie mieszkał przy ul (...), nie miał centrum życiowego przy ul. (...), od lat lokal przy W. pozostawał nieużywany i zamknięty na kłódkę.

Pozwany H. R. mieszkał przy ul (...), wraz z siostrą, nad która się znęcał, za który to czyn obejmujący lata 2012-2017, został skazany.

Nie tylko spełnione zostały ustawowe przyczyny wypowiedzenia przewidziane w art. 11 ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ale także zakończył się okres na który umowa została zawarta, a zatem umowa wygasła, a o nową umowę pozwany się nie postarał.

Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, bowiem w myśl art. 14. Cyt. Ustawy:” 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. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Pozwany aktualnie do tej kategorii należy, bowiem z uwagi na popełnione przestępstwo i orzeczony zakaz kontaktowania się z siostrą i zakaz zbliżania się do niej na odległość mniejszą niż 100 metrów na okres 3 lat, nie może już mieszkać przy ul. (...).

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. oraz par. 13 Rozp. Ministra Spr. z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.