

Sygn. akt *IC* 496/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Michał Wiekiera
Protokolant:	starszy protokolant Magdalena Lewandowska-Born

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2018 r. w Rybniku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko J. K.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanej J. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...) – z powodu rażącego i uporczywego wykraczania przez pozwaną przeciwko porządkowi domowemu i niewłaściwego zachowania, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali budynku;
2. ustala, iż pozwanej nie przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 440 zł (czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt *IC* 496/18

UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. domagała się orzeczenia eksmisji pozwanej J. K. wraz z wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) położonego w R. oraz ustalenie, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z powodu rażącego i uporczywego wykraczania przez pozwaną przeciwko porządkowi domowemu i niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali budynku. Powódka domagała się również zasądzenia od pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowo według norm przepisanych.

Pozwana w piśmie z dnia 04.07.2018 roku zwróciła się z prośbą o przyznanie lokalu socjalnego. Pozwana podkreśliła, że ma orzeczony lekki stopień niepełnosprawności.

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) w R. jest Gmina R. – Zakład (...).

(okoliczność bezsporna, potwierdzone umową najmu z dnia 29.07.2014 roku)

Pozwana zajmuje lokal mieszkalny położony w R. przy ul. (...) w R. bez tytułu prawnego. Pozwana zajmowała w/w lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, jednak pismem z dnia 15 listopada 2017 roku, powódka wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Następnie pismem z dnia 06 lutego 2018 roku powódka wezwała pozwaną do opróżnienia, opuszczenia przedmiotowego lokalu wraz z wszystkimi osobami zamieszkującymi oraz zdania go w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

(umowa najmu k. 5, pismo powódki wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru przez pozwaną k.16-18,)

Pozwana nie opłaciła czynszu za ponad trzy pełne okresy rozliczeniowe ponadto w lokalu zajmowanym przez pozwaną dochodziło do sytuacji skutkujących zakłóceniem spokoju oraz wykraczaniem przeciwko porządkowi domowemu. Od stycznia 2016 roku do dnia 06.09.2018 roku przeprowadzono trzy interwencje policyjne w lokalu zajmowanym przez pozwaną. Interwencje dotyczyły zakłócania ciszy nocnej oraz libacjami alkoholowymi w lokalu zajmowanym przez pozwaną. Pozwana nie korzysta z pomocy opieki społecznej ani nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych.

Ponadto pozwana w trakcie zamieszkiwania w bloku dokonywała aktów wandalizmu, jak pocięcie firanek na korytarzu, czy porysowanie drzwi sąsiadce. W mieszkaniu pozwanej odbywają się ciągle imprezy, libacje. Pozwana dzwoni, puka do drzwi sąsiadów, a potem ucieka. Co więcej pozwana ciągle awanturuje się, przeklina, uniemożliwiając wspólne spokojne zamieszkiwanie. Pozwana groziła, że spali sąsiadów, mówiła A. R., że zrobi z nią porządek. Na korytarzu często można znaleźć niedopałki i wymiociny.

(pismo k.13, pismo K. k. 58, informacja (...) k. 34, informacja PUP k. 35, zeznania świadków I. W., A. B. i R. B. k. 61-62)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone i wskazane powyżej dokumenty, zeznania świadków, uznając zgromadzony w ten sposób materiał dowodowy za wystarczający, a przeprowadzone postępowanie dowodowe za pozwalające na wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy i nie wymagające uzupełnienia. Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność treści dokumentów. Sąd uznał zeznania świadków we wskazanym powyżej zakresie za wiarygodne i przekonujące, gdyż okazały się spójne, logiczne i konsekwentne. Zeznania te znalazły poparcie w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

Strony łączyła umowa najmu na mieszkanie komunalne. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. 2001 Nr 71, poz. 733) z późn. zm. właściciel umową najmu przekazuje najemcy lokal mieszkalny w używanie przeznaczone na cele mieszkaniowe. Najemca zobowiązany jest płacić czynsz wynajmującemu oraz uiszczać opłaty niezależne od właściciela, czyli opłaty za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.

Przepis art. 1 ww. ustawy stanowi wprost, że ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zgodnie z art. 2 ust 1 pkt 1 lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwani posiadali status lokatorów w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, a co za tym idzie możliwe były orzeczenie o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego. Przepis art. 2 ust 1 pkt 1 uzależnia status lokatora od używania lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ugruntowanym jest stanowisko orzecznictwa, że inny tytuł prawny, o jakim mowa wyżej, może

mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również stosunkach prawnorodzinnych, czy umowie użyczenia (zob. wyrok SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, Lex 496377, wyrok SN z 24 października 2012 r., I CKN 1074/00, Lex 74504).

Zgodnie z art. 190§1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy wynajmujący, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z doświadczeniem do własności, jeżeli najemca 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.

Faktem w niniejszej sprawie jest, że pozwana rażąco zakłócała ciszę nocną oraz urządziła w mieszkaniu libacje alkoholowe. W krótkich odstępach czasu przeprowadzano interwencje policyjne z inicjatywy sąsiadów pozwanej. Powódka pismem z dnia 27 kwietnia 2016 roku wezwała pozwaną do natychmiastowej poprawy zachowania. Pozwana nie zastosowała się do upomnień i wezwań powódki albowiem z pisma z dnia 03.09.2018 roku Komendy Miejskiej Policji w R. wynikało, że nadal wysyłane są pod adres pozwanej patrole policyjne. Z treści zeznań świadków, którzy są sąsiadami pozwanej, wynikało, że pozwana dopuszczała się niszczenia mienia wspólnego na klatce schodowej, wyzwisk pod adresem sąsiadów oraz organizowania częstych spotkań alkoholowych w mieszkaniu pozwanej. Co więcej pozwana groziła również sąsiadom.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej wobec jej nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na rozprawie.

Tym samym Sąd uznał, że żądanie orzeczenia eksmisji było uzasadnione. Powódka, jako właściciel miała prawo rozporządzić swoim mieszkaniem, a wypowiedzenie pozwanej umowy i nakazanie opróżnienia mieszkania jest zgodne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd bada z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przepis ten stanowi o zakazie orzekania braku uprawnienia do lokalu socjalnego w stosunku do ściśle wymienionej grupy osób w tym przepisie. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: 1) kobiety w ciąży, 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej 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.

Mając przy tym na względzie regulację art. 17 ust. 1 ustawy, Sąd ustalił, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, albowiem powodem opróżnienia lokalu jest wykroczenie w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. nakładając na pozwaną jako stronę przegrywającą obowiązek zwrotu kosztów procesu powódce. Na koszty te złożyły się : opłata od pozwu w wysokości 200 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł.

Sędzia