

Sygn. akt VIII C 3062/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – (...) w Ł.

przeciwko pozwanym B. K., R. K. (1), M. M. i A. S.

z udziałem Prokuratora Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo w stosunku do pozwanej M. M.;
2. nakazuje pozwanym B. K., R. K. (1) i A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., między innymi z powodu niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku;
3. orzeka, że pozwanym R. K. (1) i A. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. orzeka, że pozwanej B. K. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
5. nakazuje wstrzymanie eksmisji pozwanej B. K. z lokalu wymienionego w punkcie 2 (drugim) do czasu złożenia jej przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
6. nie obciąża pozwanych B. K., R. K. (1) i A. S. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu należnych stronie powodowej.

Sygn. akt VIII C 3062/16

## UZASADNIENIE

W dniu 14 grudnia 2016 roku powód Gmina Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym M. M., B. K. i R. K. (1) powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, nie byli nigdy jego najemcami, ponadto, w sposób uporczywy zakłócają spokój i porządek publiczny, posiadają również zadłużenie w opłacaniu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. **(pozew k. 2-4)**

Na rozprawie w dniu 28 czerwca 2017 roku pełnomocnik powoda nie stawił się. Pozwani B. K. i R. K. (1) oświadczyli, że chcieliby pozostać w lokalu, a gdyby powyższe okazało się niemożliwe, wnieśli o przyznanie im lokalu socjalnego. B. K.

dodała, że w lokalu stale zamieszkuje jej konkubent A. S.. Pozwana M. M. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że nie mieszka w przedmiotowym lokalu od około 5 lat.

Postanowieniem wydanym w toku rozprawy, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. S.. **(protokół rozprawy k. 55-55v)**

Pismem z dnia 10 lipca 2017 roku Prokurator Prokuratury Rejonowej Ł. w Ł. przystąpił do sprawy. **(pismo k. 62)**

W toku dalszego postępowania w sprawie pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo. Wniósł o orzeczenie wobec pozwanych A. S. i R. K. (1) eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego, pozostawiając wniosek pozwanej B. K. co do przyznania jej takiego prawa, do uznania Sądu. Stanowisko w sprawie podtrzymali również pozwani M. M., B. K. i R. K. (1), przy czym B. K. wniosła o przyznanie prawa do lokalu socjalnego wyłącznie w stosunku do jej osoby. Pozwany A. S. oświadczył, że może opuścić lokal w każdej chwili. Prokurator przyłączył się do stanowiska powoda, przy czym wniósł o przyznanie prawa do lokalu socjalnego wyłącznie pozwanej B. K.. **(protokół rozprawy k. 79-82, k. 100-108, k. 231-233)**

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) jest zamieszkiwany przez pozwanych B. K., R. K. (1) (brata pozwanej) oraz A. S. (konkubenta pozwanej). Osoby te zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego, a z powodem nie łączyła ich nigdy umowa najmu. Ta została zawarta z M. K., a następnie rozwiązana za porozumieniem w dniu 26 maja 2015 roku. Po rozwiązaniu umowy, w dniu 25 sierpnia 2015 roku B. K. wystąpiła do powoda z wnioskiem o przyznanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który jednak z uwagi na istniejące zaległości czynszowe, nie został pozytywnie rozpatrzony.

W przedmiotowym lokalu zamieszkiwała również pozwana M. M., córka B. K.. Pozwana ta wyprowadziła się około 2012 roku zabierając ze sobą wszystkie należące do niej rzeczy. **(dowód z przesłuchania pozwanej M. M. k. 80-81, dowód z przesłuchania pozwanej B. K. k. 81-82, umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 7-8v, oświadczenie k. 9, rozwiązanie umowy najmu k. 9v, notatka służbowa k. 10, wywiad środowiskowy k. 118-118v, pismo k. 218)**

W lokalu, o którym mowa, nieustannie wszczynane są awantury. Wielokrotnie w lokalu miały miejsce interwencje policji inicjowane zarówno przez sąsiadów pozwanych, jak również przez B. K., która skarżyła się na nadużywanie przez współlokatorów alkoholu oraz agresję brata względem jej osoby, a także przez R. K. (1), który zgłaszał pobicie przez konkubenta siostry. Zdarzało się, że R. K. (1) był odwożony na izbę wytrzeźwień, zaś A. S. wyprowadzany z lokalu, za każdym razem jednak B. K. ponownie wpuszczała obu mężczyzn do mieszkania, lekceważąc tym samym pouczenia udzielane jej przez funkcjonariuszy policji. Podczas jednej z interwencji w dniu 4 maja 2016 roku, wobec powzięcia przez funkcjonariuszy policji podejrzania, że względem B. K. stosowana jest przemoc w rodzinie, dla pozwanej została założona niebieska karta.

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi skazał R. K. (1) za czyn z art. 207 § 1 k.k. w zw. z art. 31 § 2 k.k. popełniony na szkodę M. K. i B. K. na karę jednego roku pozbawienia wolności. Karę tę pozwany odbył w okresie od dnia 11 czerwca 2014 roku do dnia 11 czerwca 2015 roku.

Sąsiedzi pozwanych najczęściej skarżyli się na hałasy dochodzące z lokalu pozwanych zarówno w dzień, jak i w nocy (odgłosy kłótni, libacji alkoholowej, szarpaniny itp.), a także na wydobywające się z mieszkania nieprzyjemne zapachy. Byli oni również znieważani przez lokatorów przedmiotowego lokalu słowami wulgarnymi, ponadto zajmujący lokal mężczyźni stosowali wobec nich groźby.

Stan przedmiotowego lokalu jest bardzo zły, panuje tam brud, grzyb, zaduch, po podłodze walają się śmieci i sterty ubrań. **(dowód z przesłuchania pozwanej M. M. k. 80-81, dowód z przesłuchania pozwanej B. K. k. 81-82, zeznania świadka J. U. 00:15:39-00:31:03 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 9**

*lutego 2018 roku, zeznania świadka A. K. 00:31:48-00:50:12 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 9 lutego 2018 roku, zeznania świadka T. M. 00:53:13-01:07:17 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 9 lutego 2018 roku, zeznania świadka E. R. 01:09:17-01:18:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 9 lutego 2018 roku, zeznania świadka W. W. 01:19:43-01:28:38 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 9 lutego 2018 roku, notatka urzędowa k. 110, k. 115v-116v, k. 119-119v, k. 120v-125v, k. 127-128, niebieska karta k. 111-114, informacja k. 114v-115, wywiad środowiskowy k. 118-118v, rejestr interwencji policji k. 129-130v, k. 139-139v, k. 142-142v, k. 146-146v, k. 152-154v, k. 171-172v, k. 190-191, raport historii działania k. 131-138, k. 140-141, k. 143-145, k. 147-151, k. 155-170, k. 173-183, k. 192-200, kserokopia odpisu wyroku k. 186-186v, wydruk z systemu NOE-SAD k. 187-187v, okoliczności bezsporne)*

Pismami z dnia 12 września 2016 roku powód wezwał pozwanych M. M., B. K. i R. K. (1) do dobrowolnego opróżnienia lokalu i zdania kluczy. Wezwania, o których mowa, zostały odebrane przez B. K. (**wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15-16v, k. 17-18v, k. 19-20v**)

Pozwana B. K. ma 46 lat. Jest zatrudniona w zakładzie pracy chronionej. Ma orzeczonej na stałe lekki stopień niepełnosprawności. Od 1977 roku znajduje się pod opieką lekarza psychiatry.

Pozwana M. M. ma 26 lat. Jest zatrudniona na umowę zlecenia na czas nieoznaczony.

Pozwany R. K. (2) ma 40 lat. Od dnia 9 maja 2017 roku jest zarejestrowany, jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Od lat nie poszukuje zatrudnienia. Jest osobą uzależnioną od alkoholu.

Pozwany A. S. ma 51 lat. Od dnia 9 maja 2017 roku jest zarejestrowany, jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Od lat nie poszukuje zatrudnienia. Jest osobą uzależnioną od alkoholu. (**pismo z PUP k. 43, k. 63, k. 64, zaświadczenie lekarskie k. 53, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 54, okoliczności bezsporne**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił, jako bezsporny, jak również na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości ani rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania pozwanych oraz zeznania świadków.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w stosunku do pozwanych B. K., R. K. (1) i A. S., natomiast w stosunku do pozwanej M. M., jako niezasadne, podlega oddaleniu.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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. W myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym.

Jak ustalono w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego, pozwana M. M. od około 2012 roku nie przebywa i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nie posiada w nim również swoich rzeczy, ani nie dysponuje kluczami do niego. Fakt niezamieszkiwania M. M. w lokalu został potwierdzony przez jej matkę, a także zeznających w sprawie świadków, powyższe wynika także z treści wywiadu środowiskowego oraz notatki służbowej sporządzonej przez administratora przedmiotowej nieruchomości. Skoro zatem M. M. nie zamieszkuje w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...), powództwo w stosunku do tej pozwanej, jako bezprzedmiotowe, musiało podlegać oddaleniu, co też Sąd uczynił orzekając jak w punkcie 3 sentencji wyroku.

Pozwani B. K., R. K. (1) i A. S. w dalszym ciągu zaś władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanej w tej sprawie przez jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Tym samym, żeby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu, pozwani ci winni wykazać, że przysługuje im tytuł prawny do zajmowania lokalu, o którym mowa w sprawie. W sprawie zaś okolicznością bezsporną między stronami było to, że pozwani ci nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) (pozwanych nigdy nie łączył z powodem stosunek najmu) i w konsekwencji zbędnym było przeprowadzanie szczegółowego postępowania dowodowego w tym zakresie. Jednocześnie w sprawie ponad wszelką wątpliwość zostało wykazane, że niewłaściwe zachowanie pozwanych, o których mowa, czyniło uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. W konsekwencji Sąd uwzględniając powództwo nakazał pozwanym B. K., R. K. (1) i A. S. opróżnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu, brak było w niniejszej sprawie podstaw do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., a zatem w oparciu o to, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Powód był wynajmującym i jest jednocześnie właścicielem przedmiotowego lokalu. Prawo własności jest zaś prawem chronionym przez Konstytucję i równocześnie jednym z fundamentalnych praw ustrojowych. Wobec tego, jak wynika z utrwalonego, aktualnego stanowiska judykatury i doktryny, stosowanie art. 5 k.c. w ogóle, a w przypadku roszczeń związanych z prawem własności w szczególności, winno mieć charakter wyjątkowy i winno być szczególnie uzasadnione.

Uwzględniając okoliczność, iż pozwani R. K. (1) i A. S. zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a ich niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, wobec spełnienia przesłanek z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd orzekł, iż pozwanym tym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd orzekł, że uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego przysługuje B. K.. Wprawdzie pozwana ta również nie dysponuje tytułem prawnym do lokalu i przejawiała niewłaściwe zachowanie, które bywało uciążliwe dla innych lokatorów nieruchomości przy ul. (...) w Ł., to jednocześnie w kontekście ciężkiej sytuacji życiowej i zdrowotnej pozwanej, faktu, iż uiszcza ona opłaty za lokal, jako jedyna pracuje w zakładzie pracy chronionej oraz spełnia przesłanki z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy, a nadto okoliczności, że niewłaściwe zachowanie pozwanej było, co do zasady prowokowane przez zamieszkujące z nią osoby i najczęściej przejawiało się w głośnym zwracaniu im uwagi, Sąd uznał, że w świetle zasad współżycia społecznego przyznanie przedmiotowego uprawnienia jawi się, jako w pełni usprawiedliwione. Zaznaczenia wymaga w tym miejscu, że prokurator wniósł o przyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego, zaś powód nie sprzeciwił się powyższemu, pozostawiając wniosek pozwanej i prokuratora w tym zakresie do oceny Sądu.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanej B. K. przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

O kosztach procesu w stosunku do pozwanych B. K., R. K. (1) i A. S., Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze trudną sytuację życiową i majątkową tychże pozwanych, która w ocenie Sądu oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu cywilnego. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do w/w pozwanych. Pozwani R. K. (1) i A. S. nie pracują, nie posiadają żadnego majątku, z kolei B. K. jest osobą schorowaną i ma orzeczony stopień niepełnosprawności. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał, że pozwani, o których mowa, nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.