

UZASADNIENIE

Powódka (...) w D.wniosła o nakazanie pozwanemu M. Ś. (1)opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie powodowej lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku (...)b na Osiedlu (...)w D.oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotnej stawki minimalnej.

Uzasadniając swoje stanowisko strona powodowa wskazała, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku (...) b na Osiedlu (...) w D.. Z dniem 14 lutego 2014r. powód zawarł z pozwanym umowę najmu tego lokalu na czas określony- od dnia 01.02.2014r. do dnia 31.07.2014r. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 253,74 zł miesięcznie. Umowa wygasła w dniu 31.07.2014r. strony nie przedłużyły umowy na dalszy okres. Pozwany mimo zakończenia stosunku najmu, wbrew woli powoda nadal- bez tytułu prawnego- zamieszkuje w tym lokalu. Powód pismem z dnia 20 sierpnia 2014r. wezwał bezskutecznie pozwanego do opuszczenia lokalu. Nadto powód wskazał, iż pozwany po zawarciu umowy wkraczał w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu i przez swoje zachowanie czynił uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Pozwany nielegalnie przyłączył się do instalacji elektrycznej wspólnej na klatce schodowej, czym między innymi wywołał pożar. Nadto pozwany powoduje zagrożenie sanitarno- epidemiologiczne gromadząc w mieszkaniu i pomieszczeniu piwnicznym śmierci. Sąsiedzi skarżą się, iż ich nachodzi i zaczepia. W mieszkaniu, jak również na klatce schodowej unosi się nieprzyjemny zapach, powodowany zalegającymi u pozwanego zużytymi opakowaniami po żywności i zepsutą żywność. Mimo wezwań pozwany nie zmienił swojego zachowania ani nie uporządkował mieszkania. Powód wniósł o eksmisję pozwanego z orzeczeniem o braku uprawnienia do lokalu socjalnego, co uzasadnił treści przepisu art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Przyznanie dwukrotnej stawki minimalnej wynagrodzenia adwokata – w ocenie powoda- uzasadnione jest charakterem sprawy i zwiększonym nakładem pracy.

Pozwany – M. Ś. (1)wniósł o oddalenie powództwa.

W piśmie procesowym z dnia 29.10.2014r. (k. 79) pełnomocnik z urzędu pozwanego wniósł o orzeczenie eksmisji pod warunkiem wskazania lokalu zastępczego bądź umieszczenia go w ośrodku społeczno- leczniczym stosowanie do stanu zdrowia pozwanego. Wskazał na zły stan zdrowia pozwanego, który wymaga stałej opieki, jest osobą niepełnosprawną. Nie posiada żadnego innego lokalu mieszkalnego. Jest osobą bezradną, zagubioną, schorowaną, a zarazem mogącą stanowić zagrożenie. Orzeczenie eksmisji „do nikąd” jest więc sprzeczne z zasadami współżycia społecznego wymienionymi w art. 5 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 10.09.2015r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz dodał, iż mieszkanie zajmowane przez pozwanego zostało uprzątnięte i już nie stanowi zagrożenia dla innych mieszkańców. Ponadto nie można przypisać pozwanemu uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu, gdyż ze względu na stan zdrowi psychofizyczny nie mają znamion umyślności czy złośliwości. Pozwany nie otrzymywał także wsparcia i opieki, jakiej wymagał, od odpowiednich instytucji. Uczestniczy w terapii i zajęciach terapeutycznych. Przeprosił mieszkańców oraz prezesa Spółdzielni. Zajmuje przedmiotowy lokal od 1984r. Faktycznie ze względu na zaległości czynszowe w 2000r. stracił status członka Spółdzielni, ale nadal przysługiwało mu prawo do spornego lokalu. W 2007r. spłacił całość zadłużenia i złożył wniosek o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni, a wniosek pozostał bez rozpoznania. Zawierając umowy najmu spornego lokalu na czas oznaczony strona powodowa zwodził pozwanego w zakresie wniosku o przyjęcia go ponownie w poczet członków. Jednocześnie strona powodowa nie kwestionowała zachowania pozwanego, jako użytkownika lokalu. Pozwany nie zalega z opłatami z tytułu wynajmu. Mając na uwadze powyższe należy uznać żądanie pozwu za sprzeczne z art. 5 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 14.09.2015r. pełnomocnik pozwanego wniósł o odroczenie rozprawy wobec umieszczenia pozwanego w zamkniętym zakładzie psychiatrycznym.

Strona powodowa w odpowiedzi na powyższe- w piśmie procesowym z dnia 30.09.2015r.-zawuazyła, iż fakt posprzątania mieszkania nie przesądza jeszcze, iż odpadła przesłanka rażącego i uporczywego zachowania naruszającego porządek domowy. Uwzględniając stan zdrowia psychicznego pozwanego oraz jego dotychczasowe wieloletnie zachowania czynią powództwo zasadne mając na uwadze dobro wszystkich mieszkańców. Odnosząc się do przyjętej przez stronę pozwaną linię obrony, iż powództwo jest sprzeczne z art. 5 k.c., trzeba pamiętać, iż Sąd orzekając o przyznaniu bądź nie lokalu socjalnego realizuje minimum ochrony dla osób chorych czy znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) b na Osiedlu (...) w D.

Dowód- wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) - k. 14-17.

Pozwany- M. Ś. (1) był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w D.i miał przyznany od 5 września 1984r. lokal mieszkalny nr (...)położony w budynku (...)b na Osiedlu (...)w D.. Z uwagi na zaległości w płatnościach czynszu został on wykluczony z członkostwa w Spółdzielni uchwałą nr 42/04 Rady Nadzorczej (...)w D.z dnia 16.12.2004r utrzymaną w mocy przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni. Pozwany był informowany, iż po spłacie zadłużenie istnieje możliwość ubiegania się o ponowne przyjęcie w poczet członków. Strony zawarły w dniu 17.06.2006r. ugodę dotyczącą sposobu uregulowania przez pozwanego zaległości, jednakże nie wywiązywał się on z tych postanowień. Od dnia 23.08.2006r. strony zawierały na kolejne okraszy umowy najmu spornego lokalu mieszkalnego. Zawsze umowy te były na czas oznaczony. Ostatnia tak umowa została zawarta w dniu 14 lutego 2014r. na okres od dnia 1 lutego 2014r. do 31.07.2014r. Strony zastrzegły, iż umowa może zostać przedłużona na czas nieokreślony za zgodą obu stron i pod warunkiem spłaty zadłużenia Najemcy wobec Wynajmującego oraz regularnego dokonywania czynszu za zajmowany lokal mieszkalny. Strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 253,74 zł.

Po wygaśnięciu ostatniej umowy najmu pozwany był informowany, iż umowa nie zostanie przedłużona i strona powodowa ma zamiar wszcząć sądowe postępowanie o eksmisję.

Dowód - umowa najmu z dnia 14.02.2014r. – k. 5-6,

- pismo strony powodowej adresowane do pozwanego k. 273-274,281, 285, 287, 295, 297, 300, 302, 303, 307, 309, 345

- uchwała nr 42/04 z dnia 16.12. (...). wraz z dowodem nadania –k. 275-276,

- informacja w sprawie złożonego odwołania dotyczącego uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu z członkowska (...)w D.w 2004r. – k. 284,

- ugoda – zobowiązanie z dnia 17.06.2006r. – k. 289,

- umowa najmu lokalu mieszkalnego –k. 290-291, 293-294, 320-321,314-319, 320-324, 326- 329, 332-333.

Pozwany podjął w grudniu 2007r. starania o przywrócenie go w poczet członków powodowej Spółdzielni. W piśmie z dnia 20 marca 2008r. strona powodowa zajęła ostatecznie negatywne stanowisko odnośnie tej prośby mając na uwadze dotychczasowe przestrzeganie przez pozwanego podstawowych obowiązków mieszkańców. Przed wszystkim zarzucono mu nieuporządkowanie pomieszczeń piwnicznych, co stwarzało zagrożenie pożarowe oraz sanitarne, uporczywe nielegalne podłączanie się do instalacji elektrycznej w użytkowanej piwnicy oraz częściach wspólnych piwnic oraz brak utrzymanie zajmowanego lokalu mieszkalnego w należytym stanie. W ocenie strony powodowej świadczyło to o nagannym stosunku pozwanego do realizacji podstawowych obowiązków lokatora. Powyższe stanowisko Zarządu Spółdzielni zostało podtrzymane uchwałą Rady Nadzorczej.

Dowód - pismo pozwanego z dnia 5.12.2007r.- k. 232,

- pismo strony powodowej do pozwanego z dnia 20.03.2008r. –k. 303,

- pismo strony powodowej do pozwanego z dnia 20.03.2008r.wraz z dowodem nadania –k. 305- 306.

Pozwany w zajmowanym lokalu mieszkalnym trzymał bardzo dużo różnych rzeczy, w tym zużyte opakowania po żywności, zepsuta żywność, ogromną ilość makulatury, kabli, stare zużyte sprzęty gospodarstwa domowego przynieszone ze śmietnika, zepsute sprzęty elektryczne, nawet zepsute zabawki. Duży pokój był zagracony do wysokości jednego metra, było tylko wąskie przejście do kuchni. Zalegające rzeczy uniemożliwiały komunikację pomiędzy pomieszczeniami, a do mniejszego pomieszczenia nie można było się dostać. Unosił się bardzo nieprzyjemny zapach. Nie było miejsca, gdzie można byłoby usiąść. Nawet na łóżku pozwanego były różne przedmioty. Nie można było dostać się do okna, a szyby w oknach były tak brudne, że nic nie było widać przez nie. Łazienka była brudna i zaniedbana.

Pozwany pomimo wezwań ze strony sąsiadów, spółdzielni mieszkaniowej oraz pracowników Ośrodka Pomocy (...) nie zaprzestał znoszenia przeróżnych przedmiotów do mieszkania. Wręcz przeciwnie, tych rzeczy przybywało.

Pozwany prowadził nocny tryb życia. W czasie obowiązywania ciszy nocnej zdarzało mu się głośno słuchać muzyki, trzaskać drzwiami zewnątrz.

Nie wietrzył swojego mieszkania poprzez otwieranie okien, ale poprzez otwieranie drzwi zewnętrznych. Wówczas nieprzyjemny zapach z jego mieszkania rozprzestrzeniał się po całej klatce.

Mieszkanie wymagało kapitalnego remontu. Pozwany od kiedy zamieszkał w nim nie przeprowadził remontu.

Na balkonie pozwanego także zalegały różne rzeczy, w tym szafki, w których zagnieździły się gołębie. W lęgowiskach gołębi zaległo się robactwo, które chodzi po elewacji budynku i usiłowało wejść przez okna do innych pomieszczeń. Smród z skupiska gołębi oraz robactwo był tak uciążliwy w okresach letnich, iż sąsiedzi nie mogli otwierać okien. U innych mieszkańców nie ma takiego problemu z gołębiami.

Sąsiedzi nieraz zwracali uwagę pozwanemu na jego uciążliwe zachowanie, jednak bezskutecznie.

Dowód - zeznania świadka M. S. – k. 214-215,

- zeznania świadka C. K. – k. 215,

- zeznania świadka P. W.- k. 216- 217,

- zeznania świadka W. S.- k. 352,

- zeznania świadka E. S.- k. 352-353,

- zeznania świadka- H. L.- k.353,

-zeznania świadka R. S.- k. 264-265,

- zeznania świadka S. P.- k. 265-266,

- zeznania świadka D. K. – k. 353-354.

Pozwany zaczepiał sąsiadów. Potrafił być bardzo natrętny. Odczuła to przede wszystkim jego bezpośrednia sąsiadka R. S. (1). Pozwany wobec niej był nachalny i pomimo jej próśb nie przestawał ją nachodzić. Później jak nie otwierała drzwi pozwanemu zostawiał jej listy pod drzwiami, wyczekiwać na nią na klatce schodowej, czy innych miejscach ogólnie dostępnych. Zachowanie pozwanego oraz smród z jego mieszkania i robactwo przechodzące do innych lokali spowodowało, iż R. S. (1) się wyprowadziła.

Dowód- zeznania świadka R. S. (1)- k. 264-265.

Pozwany zajmował w bloku nr 11 b na os. (...) w D. pomieszczenie piwniczne, które wykorzystywał do gromadzenia w nim różnych rzeczy, przede wszystkim które znajdował, w tym na śmietnikach, np. zużyte opony, niekompletne rowery, plastiki. Pomieszczenie było przepehnione. Rzeczy były aż po sam sufit. Pozwany wielokrotnie dokonywał tam nielegalnego podłączenia do energii elektrycznej z korytarza, którą wykorzystywał do podgrzewania wody lub jedzenia. Sąsiedzi oraz przedstawiciele powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej zwracali uwagę pozwanemu, iż łamie prawo oraz naraża wszystkich mieszkańców na zagrożenie pożarem. Powodowa Spółdzielnia kilkakrotnie kierowała do pozwanego oficjalne pisma wzywające go do zaprzestania nielegalnych przyłączy do prądu. Jednak nie przynosiło to rezultatów i wówczas we własnym zakresie likwidowali nielegalne przyłącza pozwanego. Pozwany ponownie dokonywał nielegalnego przyłączenia chowając kable w rurę, aby trudniej było je znaleźć.

W dniu 20 marca 2014r. w D. po godzinie 23 pozwany wywołał pożar w zajmowanym pomieszczeniu piwnicznym, poprzez pozostawienia bez nadzoru włączonej do sieci elektrycznej grzałki. Doszło do zainicjowania pożaru, a następnie zapalenia wszystkich przedmiotów znajdujących się w pomieszczeniu piwnicznym. Na skutek czego powstało duże zadymienie, które zaalarmowało sąsiadów. Z kratki wentylacyjnych mieszkań położonych na parterze wydobywał się ciemny dym. Nic nie było widać. Pożar został szybko rozpoznany, a interwencja Straży Pożarnej zapobiegła jego dalszemu rozprzestrzenianiu się.

Pożar spowodował zagrożenie dla życia i zdrowia wielu osób, tj. mieszkańców bloku nr(...)b i (...). Mieszkańcy zostali ewakuowani. Czekali przed blokiem około 3 godzina na mrozie, później udostępniono im świetlice. Wrócili do swoich mieszkań ok. godziny 5-6 . Niektórym z mieszkańcom potrzeba była pomoc medyczna. W rozmowie z interweniującymi strażakami i policjantami pozwany przyznał się do spowodowania pożaru i wskazał na okoliczności jego powstania. W następnym dniu przeproszał sąsiadów, mówiąc do nich, że pożar wybuch z jego winy. Proponował swoją pomoc w usuwaniu skutków tego zdarzenia. Wywiesił ogłoszenie z informacją o zamówieniu mszy w intencji mieszkańców bloku.

W mieszkaniach, zwłaszcza na parterze, po ugaszeniu pożaru pozostał czarny, klejący osad, trudny do usunięcia. Część mieszkań należało pomalować.

W bezpośrednim okresie po zdarzeniu mieszkańcy zostali pozbawieni dostępu do wody, gazu, energii elektrycznej, korzystania z sieci telefonicznych, gdyż w/w instalacje spaliły się. Piwnice, klatki schodowe oraz część elewacji musiały być pomalowane. Trzeba było wymienić spalone instalacje oraz umyć i pomalować klatkę schodową. Spółdzielnia poniosła w związku z tym szkodę w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Dowód - zeznania świadka R. S. (2)- k. 214,

- zeznania świadka M. S. –k. 214-215,

- zeznania świadka C. K. – k. 215,

- zeznania świadka K. K.- k. 215-216,

-zeznania świadka R. S.- k. 264.

- zeznania świadka P. W.- k. 216- 217,

- zeznania świadka S. P.- k. 265-266,

- zeznania świadka D. K.- k. 354-355,

- pismo strony powodowej do pozwanego wraz z dowodem nadania- k. 295-296, 300-301, 312-313, 335-336.

Strona powodowa wyznaczyła pozwanemu termin do uprzątnięcia zajmowanego pomieszczenia piwnicznego. Wobec bezczynności pozwanego strona pozwana wynajęła firmę zewnętrzną i opróżniła to pomieszczenie.

Powodowa Spółdzielnia odebrała pozwanemu pomieszczenie piwniczne w dniu 10.04.2014r. Zostało to podyktowane faktem, iż pomimo wielokrotnego wzywania nie uporządkował on swojego pomieszczenia oraz nie zaprzestała podłączania się bezprawnie do instalacji elektrycznej. W konsekwencji w dniu 20.03. (...). doprowadziło to do pożaru, czym w sposób oczywisty zagroził zdrowiu i życiu mieszkańców.

Dowód- pismo strony powodowej do pozwanego z dnia 08.04.2014r- k. 335-336,

- notatka służbowa- k. 337-339.

Po pożarze zachowanie pozwanego uległo lekkiej poprawie, przede wszystkim zaprzestała hałasować w nocy. Posprzątał swoje mieszkanie, zabezpieczył balkon przed gołębiami. Wpłacał czynsz, jednak nieregularnie, zadłużenie było nieznaczne, chociaż było to głównie za sprawą otrzymanego z Ośrodka Pomocy (...) dodatku mieszkaniowego.

Dowód - - zeznania świadka C. K. – k. 215,

- zeznania świadka P. W.- k. 216- 217,

-zeznania świadka S. P.- k. 265-266,

- zeznania świadka D. K. – k. 353-354,

- dokumentacja fotograficzna- k. 235-236,

Mieszkańcy bloku nr (...) na osiedlu (...)w D.skarżyli się na zachowanie pozwanego do Spółdzielni. Pismem z dnia 24 marca 2014r. adresowanym do Prokuratury Rejonowej w Dzierżonowie, przekazanym do wiadomości powoda, mieszkańcy osiedla (...)w D.złożyli zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez pozwanego, a polegającego na:- nielegalnym poborze prądu z części wspólnych czym spowodował pożar, którego następstwem były szkody materialne o znacznym rozmiarze, uszczerbek na ich zdrowiu fizycznym i psychicznym oraz niemożliwość korzystania z części wspólnych budynku, brak wody, gazu, energii elektrycznej, telewizji kablowej,

- narażenie na zagrożenie sanitarno- epidemiologiczne poprzez nagromadzenie śmieci w mieszkaniu i pomieszczeniu piwnicznym (uciążliwy smród, brud, robaki itp.,

- uciążliwym nachodzeniu, zaczepianiu sąsiadów.

Uważają, iż pozwany stanowi zagrożenie dla ich zdrowi i życia.

Dowód- pismo z dnia 24.03.2014r.- k. 7-8.

Powyższe pismo zainicjowało także postępowanie prowadzone przez (...) w D.. Jednakże podmiot ten uznał się za niewłaściwy.

Dowód- pismo z dnia 17.06.2014r.- k.9,

- pismo z dnia 24.06.2014r. – k. 340.

Strona powodowa była informowana w lipcu 2014r. przez Ośrodek Pomocy (...) w D., iż pracownicy podczas przeprowadzania wywiadu środowiskowego w miejscu zamieszkania pozwanego, stwierdzili, że w lokalu tym może istnieć zagrożenie pożarowe bądź nawet epidemiologiczne. W pomieszczeniach bowiem znajduje się ogromna ilość kartonów, gazet, zużytych opakowań po żywności oraz zepsuta żywność. W mieszkaniu unosi się nieprzyjemny zapach. Nadmieniono, iż pozwany jest osobą bardzo trudną do współpracy.

Dowód- pismo z dnia 22.07.2014r.- k. 10.

Strona powodowa informowała pozwanego, iż została zawiadomiona przez Komendę Policji oraz Ośrodek Pomocy (...) w D. o narażaniu przez niego na zagrożenie pożarowe i epidemiologiczne. W związku z czym wezwał pozwanego do uporządkowania mieszkania w ostatecznym terminie do 31.07.2014r.

Dowód- pismo z dnia 25.07.2014r. – k. 11.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2014r. strona powodowa wezwała pozwanego do opuszczenia zajmowanego bezumownie lokalu niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 od dnia otrzymania niniejszego pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód- pismo z dnia 20.08.2014r. wraz z dowodem nadania – k. 12-13.

Pozwany miał orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności, orzeczeniem wydanym do dnia 30.06.2015r. Utrzymuje się z renty z tytułu niezdolności do pracy w wysokości ok. 630 zł oraz zasiłku pielęgnacyjnego w wysokości 170 zł, z czego potrącona jest przez Komornika kwota 100 zł.

Pozwany wymaga pomocy osoby trzeciej. W tym celu korzystał z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w D. w postaci usług opiekuńczych w miejscu zamieszkania.

Jest osobą schorowaną, cierpi na przewlekłą niewydolność żytnią kończyn dolnych z zmianami troficznymi skóry kończyn dolnych i przewlekłymi owrzodzeniami na podudziach, bóle kręgosłupa, ma trudności z poruszaniem (porusza się przy pomocy laski lub roweru), nie może dźwigać, wymaga pomocy w czynnościach domowych, takich jak : sprzątanie, dbanie o czystość ubrań, przygotowywanie posiłków. Ponadto u pozwanego rozpoznano depresję i skierowano go do (...) dla osób z zaburzeniami psychicznymi.

Dowód- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 01.06.2011r. – k. 81,

- zaświadczenie Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 03.10.2014r. – k. 82,

- oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania złożone na potrzeby wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu- k. 53-55,

- zaświadczenie z dnia 03.07.2014r. – k.82,

- zaświadczenie lekarskiej z dnia 07.10.2014r.- k.83,

- zeznania świadka W. S.- k. 352,

- zeznania świadka E. S.- k. 352-353,

- karta informacyjna I. Przyjęć z dnia 09.07.2014r. – k. 83,

- wynik badania lekarza psychiatry z dnia 19.11.2014r. – k. 92,

- zaświadczenie (...) z dnia 19.06.2015r. – k. 208,

- kontrakt z dnia 01.09.2015r. – k. 237,

W toku postępowania karnego prowadzonego przez Prokuraturę Rejonową w Dzierżoniowie przeciwko M. Ś. (1), podejrzanemu o czyn z art. 163 § 1 pkt.1 i art. 288 § 1 k.k. dopuszczono dowód z opinii sądowno – psychiatryczną, w której biegli rozpoznali u pozwanego przewlekłą chorobę psychiczną w postaci zaburzeń schizoafektywnych, co miało znaczenie dla oceny jego poczytalności, gdyż miał on zniesioną zdolność rozpoznania znaczenia zarzucanych mu czynów i kierowania swoim postępowaniem. Ponadto biegli dodali, iż w aktualnym stanie psychicznym istnieje wysokie

prawdopodobieństwo popełnienia przez niego czynu podobnego do zarzucanego. Nadal bowiem obecne są objawy zaburzeń schizoafektywnych, nie pobiera systematycznie leków. W aktualnym stanie psychicznym – biegli uznali, że pozwany nie mógł brać udziału w toczącym się postępowaniu przygotowawczym oraz nie może stawać przed Sądem.

Ponadto w opinii sądowo - psychologicznej, w której biegła potwierdziła, iż pozwany cierpi na chorobę psychiczną, nie leczy się systematycznie, nie może liczyć na pomoc innej osoby, jej kontrolę i motywację do regularnego leczenia. Jednocześnie biegła dodała, iż aktualnie istnieje wysokie prawdopodobieństwo popełnienia przez pozwanego podobnych czynów jak mu zarzucanych.

Wobec powyższego postanowieniem z dnia 10 czerwca 2015r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie umorzył postępowanie przeciwko pozwanemu i zastosował wobec niego środek zabezpieczający w postaci umieszczenia w zamkniętym zakładzie psychiatrycznym.

Dowód - opinia sądowo- psychologiczna k.461-465 akta tut. Sądu II (...),

- opinia sądowo- psychiatryczna k.389-394 akta tut. Sądu II (...),

- postanowienia z dnia 10 czerwca 2015r. –k. 708 akta tut. Sądu II (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, iż Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie opisanych wyżej dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a ponadto na podstawie niespornych faktów przedstawionych przez strony w pozwie i dalszych pismach procesowych. Sposób korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego oraz pomieszczenia piwnicznego, jego zachowanie się wobec innych mieszkańców i przebieg pożaru z dnia 20 marca 2014r. Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków, które wszystkie Sąd uznał za wiarygodne. Przede wszystkim wszystkie te zeznania są ze sobą zgodne i uzupełniają się , tworząc całość.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego. Sąd uznał bowiem, iż pozwany ze względu na swój stan zdrowia psychicznego nie jest zdolny do spostrzegania oraz komunikowania swoich spostrzeżeń. Bieli psychiatry oraz biegła psycholog na potrzeby postępowania karnego wydali opinię, w których rozpoznali u pozwanego chorobę psychiczną i w związku z nią uznali, iż udział jego w postępowaniu przed Sądem nie jest wskazany. Sąd zastosowała niniejsze zalecenie także na potrzeby przedmiotowego postępowania, tym bardziej iż pozwany w jego toku przebywał w zamkniętym zakładzie psychiatrycznym. Jednak prawa pozwanego były chronione, gdyż korzystał on z pomocy prawnej udzielonej mu z urzędu.

Zgodnie z przepisem 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.

Roszczenie windykacyjne (*rei vindicatio*), zwane też roszczeniem wydobywczym, określane jest też jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciw „posiadającemu niewłaścicielowi”. Oddaje to istotę tego roszczenia i wskazuje, że - w zasadzie - legitymowany czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowaną biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela, fakt, że nie włada on swoją rzeczą, oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

W niniejszej sprawie bezsporne było, iż właścicielem lokalu nr (...) położonego w D. na os. (...) jest powódowa Spółdzielnia oraz fakt, iż nie ma ona dostępu do swojego lokalu mieszkalnego z uwagi na zajmowanie go przez

pozwanego w dacie wyrokowania. W związku z tym, zdaniem Sądu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia w niniejszej sprawie była okoliczność, czy pozwanemu przysługuje skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu objętego sporem.

W tym aspekcie należy więc zauważyć, że pozwanego łączył z (...)w D.stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego nr (...)w D.na os. (...). Ostatnia umowa najmu łącząca strony wygasła w dniu 31 lipca 2014r. z upływem okresu, na który została zawarta. Nie została podpisana umowa na kolejny okres. Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Wobec czego podstawowym obowiązkiem najemcy po zakończeniu umowy jest zwrot rzeczy wynajętej.

Pozwany nie zastosował się do powyższego obowiązku. Nie wykazał, aby przysługiwała mu prawo do władania spornym lokalem ani żaden inny zarzut hamujący wobec strony powodowej, któryby w sposób skuteczny wstrzymałby realizację powództwa windykacyjnego przez stronę powodową.

Pozbawione podstaw było również powoływanie się pozwanego na zasady współżycia społecznego. Przede wszystkim, skoro powoływał się on na art. 5 k.c. , winien sprecyzować jaka konkretnie zasada została naruszona. Ponadto w doktrynie i orzecnictwie przyjmuje się, iż w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (patrz np. postanowienie SN z dnia 2 czerwca 2011r., I CSK 520/10, lex nr 1129076). W rozpoznawanej sprawie nie występują okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c. Wszak pozwany jest osobą schorowaną, osiągającą niski dochód, jednakże strona powodowa wykazała się dużą cierpliwością i wyrozumiałością wobec niego. Pozwany, co zostało wykazane głównie za pomocą zeznań świadków- w sposób nagminny i uporczywy łamał porządek domowy. Pomimo licznych upomnień, rozmów i oficjalnych pism nie zaprzestał swoich negatywnych zachowań. Czym doprowadził do wybuchu pożaru w dniu 30 marca 2014r., co skutkowało zagrożeniem dla życia i zdrowia wielu osób oraz szkodami majątkowymi o znacznych rozmiarach. Nie można zapomnieć o sąsiadach pozwanego, dla których sąsiedztwo pozwanego było bardzo uciążliwe. Obawiali się oni pozwanego. Czuli się bezsilni, gdyż pomimo zwracania mu uwagi, alarmowania strony powodowej zachowanie pozwanego nie uległo poprawie, a wręcz przeciwnie, stan jego mieszkania i piwnicy się pogarszał. Opuszczenie lokalu przez pozwanego przyniesie im ulgę. Nie odbędzie to się ze szkodą dla pozwanego, gdyż otrzyma on waloryzowany wkład mieszkaniowy. Będzie miał więc środki finansowe na wynajęcie bądź kupno małego mieszkania. Pozwany był informowany, iż zawieranie umów najmu na czas określony miało go zdyscyplinować do regularnego opłacania czynszu oraz przestrzegania regulaminu. Wszystkie te metody okazały się bezskuteczne wobec niego. W związku z tym, jedynym sposobem zapewnienia innym mieszkańcom bezpieczeństwa i spokoju było wszczęcie sądowego postępowania o eksmisję, gdyż inne metody zawiodły. Nie sposób uznać w tym kontekście, aby powódka występując z roszczeniem windykacyjnym nadużyła przysługującego jej prawa wynikającego z prawa własności.

Reasumując, spełnione zostały przesłanki z art. 222 § 1 k.c., zaś pozwany nie wykazał, aby przysługiwało mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Podnoszone przez niego zarzuty oparte na zasadzie art. 5 k.c. co wskazano wyżej, nie zasługiwały na uwzględnienie. Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił żądanie strony powodowej w całości, co znalazło wyraz w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie prawa lokatorów (t.j. Dz. U. 2015r., poz. 150 z póź. zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Art. 14 ust. 3 stanowi, iż sąd z urzędu bada czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Przy czym zgodnie z art. 14 ust. 4 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 (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.

Powyższego przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Wobec więc osób uprawnionych do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową 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 pewnych, wyjątkowych okolicznościach, np. uprawniony ma zamieszkać w innym lokalu, gdy powodem eksmisji jest znęcanie się nad rodziną (art. 17) lub gdy zachodzi rażące wykroczenie przez pozwanego o eksmisję przeciwko porządkowi domowemu albo rażąco naganne postępowanie uniemożliwiające wspólne zamieszkiwanie (argument z art. 13).

Prawo do lokalu socjalnego przysługuje lokatorom. Przez pojęcie lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (art. 2 pkt. 1 w/w ustawy o ochronie praw lokatorów). Przy czym przepisy art. 14 tej ustawy mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej ustawy (uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01). Niewątpliwie więc pozwany jako były najemca objęty jest dyspozycją przepisu art. 14 i należało rozważyć, czy przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

Pozwany jest rencistą i otrzymuje świadczenia z pomocy społecznej, tym samym spełnia wymogi do obligatoryjnego orzeczenia wobec niego prawa do lokalu socjalnego. Jednak z uwagi na to, że strona powodowa kwestionowała prawo pozwanego do lokalu socjalnego powołując się na wykroczenie przez pozwanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu oraz jego niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku (art. 17 w/w ustawy). Należy więc rozważyć, czy art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów winien w niniejszej sprawie znaleźć zastosowanie. Stosownie do powołanego przepisu ustawy przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykroczenie 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. Przepis ten wyraźnie zatem wymienia przypadki, w których norma art. 14 ustawy nie może znaleźć zastosowania, przy czym w sposób jasny z tego przepisu wynika, iż aby wyłączenie stosowanie art. 14 mogło nastąpić, wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu, jak również niewłaściwe zachowania czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku muszą mieć charakter rażący i uporczywy. Nie wystarczy zatem samo niewłaściwe tylko zachowanie lokatora, lecz zachowanie to musi być kwalifikowane przez dodatkowo okoliczności oraz odpowiedni ładunek uporczywości i złej woli.

Sąd uznał, iż takie okoliczności nie zachodzą w niniejszej sprawie. Wprawdzie ustalone zachowanie pozwanego wypełnia znamiona wkraczania przeciwko porządkowi domowemu, co obiektywnie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali przez mieszkańców. Naganne zachowanie pozwanego, a przede wszystkim wywołanie pożaru, ma postać kwalifikowaną, tj. jest uporczywe, powtarzające się, szczególnie niebezpieczne i ma realnie uciążliwy wpływ na zamieszkanie innych lokatorów. Jednakże – w ocenie Sądu- pozwanemu nie można przypisać niezbędnego nasilenia

złej woli z uwagi na jego stan zdrowia psychicznego. Bowiem jak stwierdziło dwóch biegłych psychiatrów oraz powiedziała biegła psycholog pozwany cierpi na chorobę psychiczną i ma ograniczoną poczytalność. Nie był więc w stanie odpowiednio rozpoznać znaczenia swojego zachowania i jego wpływu na zamieszkanie sąsiadów. Pozwanemu nie można także postawić zarzutu nie podjęcia odpowiedniego leczenia. Jest on osobą samotną, nie ma nikogo, kto mógłby go motywować i kontrolować.

Orzekając zaś o uprawnieniu do lokalu socjalnego, Sąd, zgodnie z przepisem art.14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy, nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miejską D. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w pkt. III wyroku, oparte zostało na treści art. 102 k.p.c., gdyż sytuacja majątkowa pozwanego oraz stan jego zdrowia, w tym fakt przebywania przez niego w zamkniętym zakładzie psychiatrycznym stanowią szczególnie uzasadnione przesłanki, jakich mowa w powołanym przepisie.

W rozpoznawanej sprawie pozwany korzystał z pomocy adwokata I. K. udzielonej mu z urzędu. Zgodnie z przepisem art. 29 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku o adwokaturze (tekst jednolity - Dz.U. z 2015 roku, poz. 615 z póź. zm), koszty pomocy prawnej udzielonej przez adokata z urzędu ponosi Skarb Państwa. Obowiązek pokrycia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej nie jest obowiązkiem mieszczącym się w formule obowiązku zwrotu kosztów procesu między stronami, lecz ma charakter publicznoprawny i subsydiarny, gdyż powstaje dopiero wówczas, gdy egzekucja kosztów zasądzonych od przeciwnika procesowego strony korzystającej z pomocy prawnej udzielonej z urzędu okazała się bezskuteczna albo gdy kosztami procesu została obciążona strona korzystająca z pomocy prawnej z urzędu, czy też jeżeli koszty procesu zostały stosunkowo rozdzielone lub wzajemnie zniesione, a opłaty z tytułu udzielonej pomocy prawnej nie zostały zapłacone w całości lub w części. Skarb Państwa nie będzie więc nimi obciążony jedynie w sprawie, w której kosztami procesu obciążony został przeciwnik procesowy strony korzystającej z pomocy udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 10 października 2013 roku, I ACa 23/13, LEX nr 1386079). Taka natomiast sytuacja nie zaistniała w niniejszej sprawie, albowiem strona powodowa nie została w niej obciążana kosztami procesu.

W tym wypadku wynagrodzenie należne pełnomocnikowi z urzędu pozwanej wyniosło 120 zł (§ 13 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adokata ustanowionego z urzędu – tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 490 w wersji obowiązującej w dniu wniesienia powództwa), przy czym należało podwyższyć je o podatek VAT (§ 2 ust. 3 w/w Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości), co daje łącznie kwotę 147,60 zł.

Mając powyższe na względzie, na podstawie powołanych przepisów, należało orzec jak w punkcie IV wyroku.

ZARZĄDZENIE

1 odnotować,

2 odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego,

3 kal. 14 dni.

4. po prawomocności wyłączyć akta pomocnicze.

7.01.2015r.

(urlop 22-23.12)