

**Sygn. akt I C 74/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 07 czerwca 2017 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki**

**Protokolant: Beata Olewińska**

po rozpoznaniu w dniu 07 czerwca 2017 roku w Dzierżoniowie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej D.**

przeciwko **J. P.**

#### **o opróżnienie lokalu mieszkalnego**

I. nakazuje pozwanemu J. P., aby opróżnił i opuścił oraz wydał na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej D. lokal mieszkalny numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w D.;

II. orzeka o braku uprawnienia pozwanego J. P. do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 680 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 74/16**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska D. wniosła o nakazanie pozwanemu J. P. opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w D. oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że mocą umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 12 grudnia 2013 roku pozwany pozostawał najemcą mieszkania położonego przy ul. (...) w D., składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni użytkowej 15,75 m<sup>2</sup>. Mocą przedmiotowej umowy pozwany zobowiązany był też uiszczać co miesiąc czynsz najmu wraz z pozostałymi opłatami z tytułu użytkowania lokalu. Umowa zawarta została na czas oznaczony, tj. do dnia 31 marca 2014 roku. Powodowa Gmina mimo wygaśnięcia umowy najmu zezwoliła jednak na dalsze użytkowanie spornego lokalu mieszkalnego przez pozwanego. Dalej strona powodowa podała, że pozwany wykracza

w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, urządzając w lokalu libacje alkoholowe, podczas których wielokrotnie interweniowała policja. Pozostali lokatorzy twierdzą, iż pozwany oraz osoby trzecie przebywające w jego mieszkaniu są uciążliwe i swoim zachowaniem zakłócają spokój oraz ciszę nocną. Ponadto pozwany zanieczyszcza i niszczy części wspólne budynku. W dniu 24 sierpnia 2015 roku pozwany został wezwany przez stronę powodową do zaprzestania niewłaściwego zachowania i nieurządzania imprez towarzyskich w mieszkaniu w trakcie ciszy nocnej, pod rygorem wypowiedzenia umowy

i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o nakazanie eksmisji. Wezwanie to pozostało jednak bezskuteczne. Dlatego w dniu 23 października 2015 roku (...) Sp. z o.o. w D. jako zarządca mieniem komunalnym,

działając w imieniu powodowej Gminy, wypowiedział pozwanemu umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Przyczyną dokonanego wypowiedzenia było zaniedbywanie obowiązków, dopuszczanie się do powstawania szkód oraz wykraczanie w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Pismem z dnia 13 listopada 2015 roku pozwany zapewnił stronę powodową, iż jego zachowanie ulegnie poprawie, jednak powodowa Gmina nie przystała na przedłużenie pozwanemu umowy najmu. Ponadto w dniu 25 listopada 2015 roku otrzymała kolejną skargę od pozostałych lokatorów, co świadczy

o braku poprawy w zachowaniu pozwanego. Z uwagi na fakt, iż pozwany pomimo upływu okresu wypowiedzenia do dnia wniesienia pozwu nie opróżnił spornego lokalu mieszkalnego, korzystając z niego w sposób bezumowny, skierowanie pozwu stało się konieczne

i uzasadnione.

Na rozprawie w dniu 08 kwietnia 2016 roku pozwany oświadczył, iż nie zgadza się na eksmisję. Wskazał, iż nie pije, nie pracuje zawodowo, jest na zasiłku stałym, ale nie jest skonfliktowany z sąsiadami. Jednocześnie podał, że jego partnerka I. P. zamieszkała w przedmiotowym lokalu od marca 2014 roku, a w dniu 05 grudnia 2015 roku urodziła ich wspólne dzieci – D. P. i M. P..

W związku z tym Sąd postanowił wezwać do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych I. P. oraz małoletnich M. P. i D. P..

Na rozprawie w dniu 04 lipca 2016 roku pozwana I. P. w imieniu własnym oraz jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych M. P. i D. P. oświadczyła, iż wnioskuje o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że chciałaby mieszkać w przedmiotowym mieszkaniu i wychowywać wraz z partnerem dwójkę dzieci.

Z kolei na rozprawie w dniu 10 października 2016 roku pozwana I. P.

w imieniu własnym oraz jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych D. P. i M. P. oświadczyła, iż w dniu 09 października 2016 roku wyprowadziła się z przedmiotowego mieszkania wraz z małoletnimi dziećmi oraz zabrała z tego mieszkania wszystkie swoje i dzieci rzeczy. Oświadczyła też, iż nigdy w tym lokalu nie była zameldowana. Pełnomocnik strony powodowej podtrzymała w związku z tym stanowisko zawarte w pozwie co do pozwanego J. P., natomiast co do pozostałych pozwanych oświadczyła, iż cofa pozew bez zrzeczenia się roszczenia. Pozwana I. P. w imieniu własnym oraz jako przedstawicielka ustawowa małoletnich pozwanych D. P.

i M. P. zgodziła się na cofnięcie pozwu. Postanowieniem z dnia 10 października 2016 roku Sąd umorzył więc postępowanie w stosunku do pozwanych I. P. oraz małoletnich pozwanych D. P. i M. P..

W piśmie procesowym z dnia 03 lutego 2017 roku strona powodowa wskazała, iż niezależnie od oceny skutków złożonego wypowiedzenia umowy najmu pozwanemu, to jest, czy było ono skuteczne, czy też nie, umowa najmu wygasła z dniem 30 stycznia 2017 roku

Na rozprawie w dniu 24 lutego 2017 roku pozwany oświadczył, iż wbrew stanowisku strony powodowej zawartym w powyższym piśmie procesowym, umowa najmu dotycząca przedmiotowego lokalu nie wygasła i dalej obowiązuje, albowiem termin ważności umowy został przedłużony do dnia 31 marca 2017 roku.

Na kolejnej rozprawie w dniu 07 czerwca 2017 roku podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Dodatkowo podał, że zwrócił się do strony powodowej o dalsze przedłużenie umowy najmu, jednak uzyskał odpowiedź, że będzie to zależało od rozstrzygnięcia Sądu

w niniejszej sprawie. Podał również, że nadal jest osobą bezrobotną, ale niezarejestrowaną

w urzędzie pracy. Natomiast pobiera zasiłek pielęgnacyjny na (...), z którym jednak nie zamieszkuje w spornym lokalu mieszkalnym. Lokal ten zajmuje obecnie sam.

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

Mocą umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 12 grudnia 2013 roku pozwany pozostawał najemcą mieszkania położonego przy ul. (...) w D., składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni użytkowej 15,75 m<sup>2</sup>. Na podstawie przedmiotowej umowy pozwany zobowiązany był też uiszczać co miesiąc czynsz najmu wraz z pozostałymi opłatami z tytułu używania lokalu. Umowa zawarta została na czas oznaczony, to jest do dnia 31 marca 2014 roku.

**Dowód:** kserokopia umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 12 grudnia 2013 roku.

Pozwany wykraczał w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, urządzając

w lokalu libacje alkoholowe, podczas których wielokrotnie interweniowała policja. Pozostali lokatorzy twierdzili, że pozwany oraz osoby trzecie przebywające w tym mieszkaniu są uciążliwe i swoim zachowaniem zakłócają spokój i ciszę nocną.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2015 roku skierowanym do administratora budynku

– Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych D. D. mieszkańcy budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny złożyli skargę na niewłaściwe zachowanie się osób przebywających w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Administrator zwrócił się do (...) Sp. z o.o. w D. jako zarządcy mieniem komunalnym, działającego w imieniu powodowej Gminy, o interwencję

w sprawie zakłócania przez pozwanego spokoju w budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny.

**Dowód:** kserokopia pisma z dnia 14 sierpnia 2015 roku skierowanego do Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych D. D., kserokopia pisma Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych D. D. do (...) Sp. z o.o.

w D. z dnia 17 sierpnia 2015 roku.

W dniu 24 sierpnia 2015 roku pozwany został wezwany przez (...) Sp. z o.o. w D. do zaprzestania niewłaściwego zachowania i nieurządzania imprez towarzyskich w mieszkaniu w trakcie ciszy nocnej, pod rygorem wypowiedzenia umowy i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego

o nakazanie eksmisji.

(...) Sp. z o.o. w D. pismem z tego samego dnia poinformował też Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych D. D.

o wystosowaniu do pozwanego wezwania do przestrzegania regulaminu porządku domowego pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu dotyczącej przedmiotowego lokalu mieszkalnego,

**Dowód:** kserokopia pisma (...) Sp. z o.o.

w D. do pozwanego z dnia 24 sierpnia 2015 roku, kserokopia pisma (...) Sp. z o.o. w D. do Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych D. D. z dnia 24 sierpnia 2015 roku.

W dniu 12 października 2015 roku lokatorka budynku, w którym znajduje się sporny lokal mieszkalny, W. B. złożyła skargę do (...) Sp. z o.o. w D. na niewłaściwe zachowanie się pozwanego w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

**Dowód:** kserokopia pisma (...) Sp. z o.o. w D. z dnia 12 października 2015 roku.

W dniu 23 października 2015 roku (...) Sp. z o.o. w D., jako zarządca mieniem komunalnym, działając w imieniu powodowej Gminy, wypowiedział pozwanemu umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Przyczyną dokonanego wypowiedzenia było zaniedbywanie obowiązków, dopuszczanie się do powstawania szkód oraz wykraczanie

w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Pozwany otrzymał to pismo w dniu 06 listopada 2015 roku.

(...) Sp. z o.o. w D. pismem z dnia 23 października 2013 roku poinformował W. B. o wypowiedzeniu pozwanemu umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego,

**Dowód:** kserokopia pisma (...) Sp. z o.o.

w D. do pozwanego z dnia 23 października 2015 roku wraz z kserokopią potwierdzenia odbioru pisma, kserokopia pisma (...) Sp. z o.o. w D. do W. B. z dnia 23 października 2015 roku.

Pismem z dnia 13 listopada 2015 roku pozwany zapewnił stronę powodową, iż jego zachowanie ulegnie poprawie.

**Dowód:** kserokopia pisma pozwanego do (...) Sp. z o.o. w D. z dnia 13 listopada 2015 roku.

W dniu 25 listopada 2015 roku Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych D. D. otrzymał kolejną skargę od pozostałych lokatorów budynku, co świadczyło o braku poprawy w zachowaniu pozwanego. Administrator budynku przekazał to pismo (...) Sp. z o.o. w D..

(...) Sp. z o.o. w D. pismem z dnia 30 listopada 2015 roku poinformował pozwanego, iż z powodu wpłynięcia kolejnej skargi przez mieszkańców budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, skieruje sprawę na drogę sądową. Pismem z dnia 04 grudnia 2015 roku poinformował też Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych D. D. o przygotowywaniu dokumentacji niezbędnej do skierowania przeciwko pozwanemu sprawy o eksmisję z przedmiotowego lokalu mieszkalnego,

**Dowód:** kserokopia pisma Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych D. D. do (...) Sp. z o.o. w D. z dnia 30 listopada 2015 roku wraz z kserokopią pisma mieszkańców budynku nr (...) do Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych w D. D. D. z dnia 25 listopada 2015 roku, kserokopia pisma (...) Sp. z o.o. w D. do pozwanego z dnia 30 listopada 2015 roku, kserokopia pisma (...) Sp. z o.o. w D. Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych w D. D. D. z dnia 04 grudnia 2015 roku.

Wcześniej, to jest aneksem z dnia 13 marca 2015 roku, umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawarta z pozwanym została przedłużona do dnia 31 marca 2017 roku.

**Dowód:** aneks z dnia 13 marca 2015 roku.

Póki pozwany mieszkał sam w spornym lokalu mieszkalnym, to jego zachowanie było w porządku. Dopiero kiedy do lokalu wprowadziła się jego konkubina – I. P., to znaczy w 2014 roku, zachowanie pozwanego zmieniło się, zaczęli oboje nadużywać alkoholu. Do lokalu schodziło się różne towarzystwo. Dochodziło do awantur, imprezowania w ciągu dnia i w nocy. Lokatorzy innych lokali w budynku zgłaszali interwencje na policji. Po interwencjach na dwa dni było cicho, potem następowała kolejna impreza. Dopiero jak urodziły się wspólne dzieci pozwanego i jego konkubiny – bliźnięta, nastał spokój.

W dniu 09 października 2015 roku I. P. wraz z dziećmi wyprowadziła się ze spornego lokalu mieszkalnego. Obecnie lokal ten pozwany zajmuje sam.

**Dowód:** zeznania świadków W. B., A. D. i W. G., przesłuchanie pozwanego.

Pozwany zwrócił się do strony powodowej o dalsze przedłużenie umowy najmu, jednak uzyskał odpowiedź, że będzie to zależało od rozstrzygnięcia Sądu w niniejszej sprawie.

Pozwany jest osobą bezrobotną, ale niezarejestrowaną w urzędzie pracy. Natomiast pobiera zasiłek pielęgnacyjny na niepełnosprawne (...), z którym jednak nie zamieszkuje w spornym lokalu mieszkalnym.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanego.

Sąd zważył, co następuje:

**W ocenie Sądu powództwo jest zasadne.**

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.

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 mieszkalnego objętego sporem.

W tym aspekcie należy zauważyć, że pozwanego łączył ze stroną powodową stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...), nawiązany umową najmu lokalu socjalnego z dnia 12 grudnia 2013 roku, która została przedłużona do dnia 31 marca 2017 roku. Wprawdzie pismem z dnia 23 października 2015 roku (...) Sp. z o.o. w D., jako zarządca mieniem komunalnym, działając w imieniu powodowej Gminy, wypowiedział pozwanemu pierwotną umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

a przyczyną dokonanego wypowiedzenia było zaniechanie obowiązków, dopuszczanie się do powstawania szkód oraz wykraczanie w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Niezależnie jednak od oceny skutków złożonego wypowiedzenia umowy najmu, to jest, czy było ono skuteczne, czy też nie, umowa najmu wygasła więc z dniem 31 marca 2017 roku, a zatem z upływem okresu, na jaki została zawarta.

W związku zaś z tym, że pozwany wywodził swoje prawo do spornego lokalu mieszkalnego tylko ze stosunku najmu łączącego go z powodową Gminą, z chwilą jego wygaśnięcia utracił on prawo do zamieszkiwania w nim. Oznacza to, że obecnie nie posiada on skutecznego względem strony powodowej uprawnienia do władania spornym lokalem mieszkalnym, a tym samym żądanie opróżnienia tego lokalu jest w pełni uzasadnione.

Już więc tylko z tych względów, w oparciu o powołane przepisy, Sąd należało orzec

jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Przepis art. 14 ust. 3 powołanej ustawy stanowi z kolei, że 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 tym aspekcie Sąd ustalił, że pozwany jest osobą bezrobotną, ale niezarejestrowaną w urzędzie pracy. Wprawdzie pobiera zasiłek pielęgnacyjny na niepełnosprawne (...), jednak nie zamieszkuje z nim w spornym lokalu mieszkalnym. Sąd stwierdził także, że kiedy do lokalu wprowadziła się konkubina pozwanego – I. P., to znaczy w 2014 roku, zachowanie pozwanego zmieniło się, zaczęli oboje nadużywać alkoholu. Do lokalu schodziło się różne towarzystwo. Dochodziło do awantur, imprezowania w ciągu dnia i w nocy. Lokatorzy innych lokali w budynku zgłaszali interwencje na policji. Po interwencjach na dwa dni było cicho, potem następowała kolejna impreza. Dopiero jak urodziły się wspólne dzieci pozwanego i jego konkubiny – bliźnięta, nastał spokój. W dniu 09 października 2015 roku I. P. wraz z dziećmi wyprowadziła się jednak ze spornego lokalu mieszkalnego i obecnie lokal ten pozwany zajmuje sam.

Z tych wszystkich względów uznać należało, że brak jest podstaw do orzeczenia

o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd orzeczenie jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu (punkt III wyroku) Sąd postanowił na podstawie przepisów art. 98 i 99 k.p.c. przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§ 3 art. 98k.p.c.). Natomiast

w świetle przepisu art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata. Do kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową należało więc zaliczyć: opłatę sądową od pozwu w kwocie 200 zł i wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 480 zł (§ 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. z 2015 r., poz. 1804), co daje łącznie kwotę 680 zł.