

Sygn. akt **IC 1430/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim w Wydziale I Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący SSR Mariusz Kubiczek

Protokolant st. sekr. sądowy Karolina Bieniek

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2018 roku w Tomaszowie Maz.

na rozprawie

sprawy z powództwa- H. K., C. K. (1), G. K. (1),

przeciwko - R. K. (1),

przy udziale - interwenienta ubocznego po stronie powodowej –Gminy M. T. M..

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

### **orzeka:**

**1/** nakazuje pozwanemu R. K. (1) aby wraz z osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi opróżnił lokal mieszkalny, usytuowany na piętrze w budynku położonym w T. przy ul. (...) i wydał go powodom H. K., G. K. (1) i C. K. (1),

**2/** orzeka, że pozwanemu R. K. (1) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

**3/** nakazuje wstrzymanie opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1. wyroku przez pozwanego R. K. (1) do czasu złożenia wymienionemu pozwanemu przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

**4/** zasądza od pozwanego R. K. (1) na rzecz powodów H. K., C. K. (1), G. K. (1) solidarnie kwotę 457,00 złotych, na rzecz Gminy M. T. M.. – interwenienta ubocznego po stronie powodowej kwotę 40,00 złotych - tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 czerwca 2017r. powodowie; H. K., C. K. (1), zastąpiony przez adwokata, G. K. (1) domagali się orzeczenia eksmisji pozwanego R. K. (1) z lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku na nieruchomości przy ul. (...), w T. oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k- 3/.

W uzasadnieniu żądania podali, iż są właścicielami nieruchomości, a pozwany odmawia partycypowania w kosztach utrzymania budynku, demoluje budynek, zastrasza powodów i bez zgody właścicieli używa lokal swojej konkubinie / k-3/.

Pozwany R. K. (1) nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania / k-30 odwrót/.

Interwenient uboczny po stronie powodowej- Gmina M. T. M.. wniosła o orzeczenie, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k-46/.

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

Nieruchomość położona w T. przy ul. (...), zabudowana budynkiem jednorodziowym, piętrowym, posiada założoną w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. księgę wieczystą nr (...). W dziale II. przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciele ujawnieni są H. K., G. K. (1) i C. K. (2).

/dowód; kopia decyzji k-5, kopia postanowienia spadkowego k-4, kopia odpisu księgi wieczystej k-4a/.

Pomieszczenia na parterze budynku zajmują; H. K., a na piętrze jeden pokój zajmuje powód C. K. (1), drugi zajmuje pozwany R. K. (2) ze swoją partnerką K. P.. Pomieszczenia kuchni i łazienki są wspólne.

Przez okres około jednego roku, do 2017 roku razem z powodem C. K. (1) zamieszkiwała jego konkubina L. M. (1). Wyprowadziła się gdyż dochodziło do nieporozumień pomiędzy ojcem a synem, pomiędzy C. a R.. W roku 2017 z tego powodu dwukrotnie zgłaszana była interwencja Policji. Mniej więcej w tym samym czasie z pozwanym R. K. (1) zamieszkała jego partnerka K. P.. R. K. (1) jest najmłodszym dzieckiem /z trojga rodzeństwa/, jego rodzeństwo wyprowadziło się z przedmiotowego budynku, założyło swoje rodziny. Matka pozwanego, a żona powoda C. K. (1) zmarła w roku 2013. W rodzinie tej stosowana była przemoc i nadużywanie alkoholu. W obronie matki stawał najmłodszy syn R. /2010 roku – pobicie, zepchnięcie ojca C. K. (1) ze schodów zakończone wstrząśnięciem mózgu/. Po śmierci matki i żony pomiędzy stronami panował względny spokój, nie dochodziło do spięć. Sytuacja uległa radykalnej zmianie po zamieszkaniu z powodem C. K. (1) jego konkubiny.

Pozwany trzymał motocykl w holu na parterze, rąbał drzewo na tarasie, z pomieszczenia pralni, w piwnicy urządził sobie siłownię. Przedmiotowy budynek nie jest nowy, dawno nie przeprowadzano w nim remontu.

Pozwany R. K. (1) ma 30 lat, z zawodu jest kierowcą zawodowym. Nie posiada oszczędności. Od 10 października 2017 roku zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Nie posiada innego lokalu mieszkalnego, w przedmiotowym lokalu zamieszkuje od urodzenia.

/dowód; informacja KPP w T. k-36, decyzja k-38, karta informacyjna k-64, zaświadczenie k-74, zeznania świadków L. M. (2)-56(00;10;44 do 00;35;45), K. P. k-57 (00;38;05 do 00;59;34), K. W. k-57 odwrót do k-58 (01;00;53 do 01;17;25), P. K. k-58 odwrót (01;18;16 do 01;31;01), Z. R. k-59 (01;32;36 do (...);46), przesłuchanie stron- H. K. k-75 odwrót, C. K. (1) k-75 odwrót do k-76, G. K. (2) k-76, R. K. (1) k-76 do k-76 odwrót/.

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo zasługuje na jego uwzględnienie.

Powództwo w swej istocie oparte zostało o roszczenie windykacyjne, ponieważ powódka wywiodła je ze swojego tytułu własności do rzeczy /k-4a wydruk z księgi wieczystej/. Sposób realizacji takiego roszczenia określa przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Dodatkowo powodowie, obok zaakcentowania swojego prawa własności, podnieśli również okoliczność nagannego zachowania pozwanego, które czyni uciążliwym korzystanie z lokalu mieszkalnego /nieruchomości/ i przez pozostałych mieszkańców /przez powodów/.

Okoliczność taką przewiduje przepis art. 13 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. Nr 71, poz. 733 ), która weszła w życie z dniem 10 lipca 2001r./.

Powołany przepis stanowi, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporeczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w

tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Lokatorem jest najemca lokalu lub inna osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności / porusza art. 2 pkt 1 powołanej ustawy/. Status prawny pozwanego do przedmiotowej nieruchomości, wyklucza go z kategorii lokatora.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe w postaci dowodu z zeznań świadków, przesłuchanie stron, nie potwierdziło faktu wykraczania przez pozwanego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu - zachowania o którym mowa a art. 13 ust. 1 cytowanej ustawy. Zachowanie pozwanego jest wypadkową obecnej sytuacji rodzinnej oraz zachowań z przeszłości /nadużywania alkoholu i elementów znęcania się nad żoną i rodziną przez powoda C. K. (1)/. Sąd dał w pełni wiarę zeznaniom stron, złożonym w przesłuchaniu stron. Są one w zasadzie zbieżne i pokrywają się co do istotnych okoliczności /faktycznych/. To samo odnieść należy do zeznań świadków. Różnice wynikające z dowodu z przesłuchania stron, to źródło stwierdzonych zachowań. W tym zakresie Sąd skłania się do przyjęcia za wiarygodne zeznań świadków zgłoszonych przez pozwanego oraz do dowodu z przesłuchania pozwanego. Bezsparnie z dowodów osobowych wynika istnienie głębokiego konfliktu pomiędzy ojcem a synem, źródłem którego nie jest jedynie i wyłącznie zła wola pozwanego.

Co do żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego /eksmisji/, to jest ono zasadne. Zamieszkiwanie pozwanego w przedmiotowym budynku czerpie swoje umocowanie ze stosunku prawnego użyczenia, którego z kolei źródłem jest stosunek rodzinny /tu/ pomiędzy R. K. (1) najemcą lokalu a jego ojcem C. K. (1) i jego rodziną /powodami/. Pozwany jest trzydziestoletnim mężczyzną i z uwagi na wiek oraz zawód/ kierowcy zawodowego/ jest w stanie utrzymywać się samodzielnie. Nie ma zatem powodów aby stosunek ten utrzymywać, a to w kontekście przesłanek określonych w art. 715 k.c.- in fine.

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 14 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku 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. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. 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 nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec : kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego, obłożnie chorych, emerytów i rencistów, osoby posiadającej status bezrobotnego itd. –chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przedmiotowej sprawie, po stronie pozwanego zachodzą okoliczności, które uprawniały Sąd do orzekania o przysługującym prawie do lokalu socjalnego / art.14 ust.4 powołanej ustawy/ - przesłanki fakultatywne dotyczące dotychczasowego sposobu korzystania przez pozwanego z lokalu oraz jego szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej / pozwany nie pracuje, jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku, ma problemy zdrowotne/.

Mając na uwadze całokształt powyższych okoliczności Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.