

Sygn. akt: III C 1632/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Mariusz Toczek

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z. i J. Z.

przeciwko E. Z.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanemu E. Z. opróżnić i wydać powodom A. Z. i J. Z. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy;

II. ustala, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego E. Z. na rzecz powodów A. Z. i J. Z. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1632/14

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 lutego 2016 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Powodowie A. Z. i J. Z. pozwem z 20 listopada 2014 roku zażądali nakazania pozwanemu E. Z., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w P. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że pozwany swoim rażąco nagannym zachowaniem uniemożliwiał powodom wspólne zamieszkiwanie. Zachowanie pozwanego objawiało się we wszczynaniu awantur, będąc pod wpływem alkoholu, braku partycypacji

w kosztach remontów, i bieżącego utrzymania lokalu oraz nieogrzewaniu pokoju zajmowanego przez pozwanego.

Gmina P. pismem z 26 lutego 2015 r. przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

Pozwany podniósł, że okoliczności wskazane w pozwie nie są zgodne z prawdą.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 69,07 m<sup>2</sup> w tym 47,29 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i pomieszczenia gospodarczego.

W dniu 1 kwietnia 2004r. Zakład (...)

w P. – zakład budżetowy gminy P. zawarł umowę najmu tego lokalu z L. Z.. W aneksie do tejże umowy z 10 października 2006 r. stwierdzono,

że powodowie A. Z., J. Z. oraz pozwany E. Z. wstąpili w stosunek najmu po zmarłej L. Z..

### ***Okoliczność bezsporna, a nadto:***

- umowa, k. 6-9;

W lokalu mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...) stale zamieszkują powodowie. Pozwany, zajmuje jeden z pokoi, w którym sporadycznie przebywa. Pomieszczenie to nie jest ogrzewane przez pozwanego. Brak ogrzewania tego pokoju doprowadził do zamarzania wody w rurach. Wyczuwalny jest z tego pokoju zapach stęchlizny. Pokój przejściowy, w którym mieszka J. Z., jest wychłodzony wskutek nieogrzewania pokoju zajmowanego przez pozwanego.

Pozwany przebywając w lokalu, będąc pod wpływem alkoholu wszczywał awantury i zachowywał się w sposób agresywny. W trakcie awantur w sposób wulgarny odnosił się do obecnych osób, zdarzało się, że pozwany naruszał nietykalność cielesną innych osób.

Powodowie przeprowadzili remont kuchni, pokoju i przedpokoju. Nie został wyremontowany jedynie pokój zajmowany przez pozwanego. Pozwany nie brał udziału w remoncie oraz nie partycypował w jego kosztach.

Strony uzgodniły, że koszty utrzymania lokalu mieszkalnego dzielone są na trzy części. Pozwany nie uiszczał przypadającej na niego części kosztów utrzymania tego lokalu. Wobec tego powstała zaległość i wynajmujący pismem datowanym na 10 października 2013 r. wypowiedział stronom stosunek najmu. Uzasadniając swe stanowisko wynajmujący wskazał, że najemcy, mimo upomnienia, zalegali z zapłatą czynszu. Powodowie uregulowali w całości zaległość czynszową, wskutek czego wynajmujący pismem datowanym na 24 października 2013 r. wycofał wypowiedzenie umowy najmu na lokal mieszkalny. Pozwany nie zwrócił powodom pieniędzy za spłatę zadłużenia.

Pismem z dnia 30 października 2014 roku powodowie wezwali pozwanego, aby w terminie tygodniowym opróżnił i wydał powodom pokój, mieszczący się w lokalu mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...), będący w dyspozycji pozwanego.

### ***Dowody:***

- wypowiedzenie k. 10;
- pismo właściciela k. 11;
- pismo powodów k. 12;
- zeznania świadka A. C. k. 63;
- zeznania świadka E. K. k. 63;
- zeznania świadka K. P. k. 64;
- zeznania świadka S. Z. k. 64-65;
- zeznania świadka J. P. k. 65-66;
- zeznania świadka B. Z. k. 66;

- zeznania świadka W. Z. k. 67;
- zeznania świadka A. G. k. 72;
- przesłuchanie powodów k. 80-81;

Pozwany nie otrzymał pomocy udzielanej przez Ośrodek Pomocy Społecznej w P.. Pozwany od 1 października 2011 r. nie był zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w P. jako osoba bezrobotna.

### ***Okoliczność bezsporna, a nadto:***

- informacja OPS w P. k. 43;
- informacja PUP w P. k. 45.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie powodów oparte zostało na dyspozycji wynikającej z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 ze zm., dalej określana jako „ustawa o ochronie praw lokatorów”). Zgodnie z jego treścią współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Celem i funkcją art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów jest zapewnienie współuprawnionemu prawa do korzystania z lokalu w warunkach, gdy drugi z uprawnionych, wbrew zasadom współżycia społecznego, uniemożliwia mu takie zamieszkiwanie, a stopień nasilenia złej woli w zachowaniu ma postać rażącą w znaczeniu obiektywnym.

Niesporną okolicznością było wspólne zajmowanie przez strony postępowania lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Sporne było ustalenie czy pozwany swoim zachowaniem uniemożliwiał wspólne zamieszkiwanie.

Z zeznań świadków oraz powodów wynikało, że pozwany zachowywał się w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami obowiązującymi wśród współlokatorów. Pozwany nie przestrzegał porządku, nie liczył się z prośbami kierowanymi do niego. Świadczy o tym jego zachowanie polegające na wszczynaniu awantur, awanturowanie się pozwanego będącego pod wpływem alkoholu, w tym m. in. wyzywanie osób przebywających w lokalu, czy wręcz naruszanie nietykalności cielesnej. Jedynie dodatkowo sąd ujemnie ocenił brak partycypacji ze strony pozwanego w przeprowadzeniu remontu lokalu mieszkalnego, a przede wszystkim brak opłat tytułem czynszu. Pozwany stale zamieszkuje wraz z żoną w innym lokalu, brak elementarnego zainteresowania pokojem, który mu przysługiwał w lokalu położonym przy ul. (...) w P., przez co został zdegradowany w wyniku braku ogrzewania dodatkowo wskazuje na naganne zachowanie pozwanego. Zestawienie całokształtu zachowań pozwanego zostało ocenione przez sąd jako rażąco naganne, w stopniu uniemożliwiającym wspólne zamieszkiwanie. Przez tak ukształtowane zachowanie pozwanego powodowie nie są w sposób wolny od negatywnych zachowań pozwanego, mieszkać w zajmowanym przez siebie lokalu. Powodowie wykazali, że zachowanie pozwanego nosiło znamiona rażąco nagannego postępowania uniemożliwiającego wspólne zamieszkiwanie, a więc spokojnego, zgodnego z zasadami współżycia społecznego i normami etycznego postępowania, zamieszkiwania razem z pozwanym w tym lokalu.

Uwzględniając, że zachowanie pozwanego nosiło znamiona rażąco nagannego postępowania uniemożliwiającego wspólne zamieszkiwanie, Sąd nakazał pozwanemu E. Z. opróżnić i wydać powodom A. Z. i J. Z. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. (art. 14 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów 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. Sąd może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego,

w szczególności jeżeli nakazanie opróżnienia następuje z przyczyn, o których mowa w art. 13 (art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów). E. Z. mieszka wraz

z żoną w innym lokalu mieszkalnym niż ten, którego dotyczy niniejsze postępowanie. Pozwany doprowadził do eksmisji swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwiającym wspólne zamieszkiwanie, przejawiającym się m. in. brakiem partycypacji w utrzymaniu lokalu. Ponadto nie korzystał z pomocy społecznej i nie był zarejestrowany od 2011 roku jako osoba bezrobotna, w toku postępowania nie wskazywał,

aby znajdował się w szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Sąd zaś nie znalazł przesłanek przemawiających za obligatoryjnym orzeczeniem uprawnienia pozwanego

do lokalu socjalnego (art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów). Brak jest zatem przesłanek, których istnienie obligowałoby do stwierdzenia, że przysługuje pozwanemu uprawnienie do lokalu socjalnego.

Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków oraz powodów. Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego, który pomimo wezwania go na rozprawę, nie stawił się. W takim stanie rzeczy ograniczono dowód z przesłuchania stron do przesłuchania osób obecnych na rozprawie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, sąd uwzględnił żądanie i orzekł jak w pkt I sentencji. Stwierdzając brak przesłanek do ustalenia uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego, na podstawie art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 3 kpc.

Na poniesione przez powodów koszty procesu składały się: opłata sądowa w wysokości 200 złotych, koszt zastępstwa procesowego, ustalony na podstawie § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu, w wysokości 120 złotych oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt III sentencji.