

Sygn. akt **IC 1640/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 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 6 września 2018 roku w Tomaszowie Maz.

na rozprawie

sprawy z powództwa- A. D., K. D.,

przeciwko - H. D.,

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

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

### **orzeka:**

**1/** nakazuje pozwanemu H. D. aby wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił lokal mieszkalny, usytuowany na parterze w budynku położonym w T. przy ul. (...) 17a i wydał go powodom A. D. i K. D.,

**2/** orzeka, że pozwanemu H. D. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,

**3/** zasądza od pozwanego H. D. na rzecz interwenienta ubocznego po stronie powodowej kwotę 40,00 złotych - tytułem zwrotu kosztów procesu,

**4/** odstąpić od obciążenia stron zwrotem kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa /Sądu Rejonowego/.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 czerwca 2017r. powodowie; A. D., K. D. domagali się orzeczenia eksmisji pozwanego H. D. z lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku na nieruchomości przy ul. (...) 17a, 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, zachowaniem swoim czyni niemożliwym dalsze jego zamieszkiwanie na nieruchomości /k-3/.

Pozwany H. D. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania /k-29 odpowiedź na pozew/.

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-59/.

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

Nieruchomość położona w T. przy ul. (...) 17a, zabudowana budynkiem jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym. Posiada założoną w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. księgę wieczystą nr (...). W dziale II.

przedmiotowej księgi wieczystej jako właściciele ujawnieni byli H. D. i A. D. – początkowo na prawach wspólności ustawowej, a od 26 lipca 2011 roku /od ustanowienia rozdzielności majątkowej/ po 1/2 części każde z nich.

W dniu 22 maja 2012 roku H. D. darował małoletniemu wówczas synowi K. D. udział 1/2 części we współwłasności opisanej powyżej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. rozwiązał przez rozwód małżeństwo H. D. i A. D.. Ustalił również, iż pozwany H. D. ma prawo do wyłącznego korzystania z najmniejszego pokoju znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego na nieruchomości położonej przy ul. (...) 17a, w T. oraz prawo do współkorzystania z pozostałych pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się w tymże budynku, tj. kuchni, jadalni, salonu oraz łazienki.

/dowód; umowa majątkowa k-9, umowa darowizny k-10 do k-11, wyrok rozwodowy k-31, k-31 odwrót /.

Pozostałe pomieszczenia na parterze budynku zajmują powodowie. Pomieszczenia kuchni i łazienki są wspólne. W latach 2013 do 2017 zgłaszane były przez pozwanego oraz powódkę A. D. interwencje Policji. Strony pozostają skonfliktowane. Pozwany jest właścicielem nieruchomości, o powierzchni około 2,5 ha, położonej w miejscowości (...), powiat (...), zabudowanej starym drewnianym budynkiem (...) posesji została podciągnięta woda z wodociągu/. W miejscowości tej zamieszkuje w okresie letnim /przez okres około pół roku jest w J./, ma tam część swoich rzeczy osobistych. Unika kontaktów z byłą żoną aby go nie prowokowała. Do miejscowości J. jeździ aby odreagować. Jest człowiekiem wybuchowym, w emocjach nie panuje nad sobą.

Pozwany korzysta z mediów, kiedy przebywa w mieszkaniu przy ul. (...), jednakże jak sam przyznał od 2016 roku nie partycypuje w wydatkach na ich pokrycie. Pozwany przyjaźni się z B. S., od której pożycza samochód, zdarzało się, że również nocował.

Pozwany H. D. ma 58 lat, z zawodu jest monterem instalacji sanitarnych. Nie pracuje zawodowo z uwagi na stan zdrowia. Posiada orzeczony stopień niepełnosprawności umiarkowany. Korzysta ze świadczeń pomocy społecznej w postaci zasiłku stałego w kwocie 604,0 złotych miesięcznie /brutto/. Otrzymał jednorazowe odszkodowanie z ochrony środowiska za szkody wyrządzone przez bobry /nie pamięta jaka to była kwota/.

/dowód; informacja KPP w T. k-96, pismo PUP w O. k-27, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k-33, pismo z (...) w Ż. k-41, dwie fotografie przedstawiające budynek mieszkalny w J. k-89 koperta, k-97 koperta ,zdjęcia przedstawiające pozwanego podczas przyrządzania posiłku w kuchni k-97 koperta, zeznania świadków L. Z. k-91 odwrót, M. S. k-92, B. S. k-92, przesłuchanie stron- A. D. k-98 odwrót w zw. z k-90 odwrót do k-91, K. D. k-98 odwrót do k-99, H. D. k-99 w zw. z k-91 do 91 odwrót, /.

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo zasługuje na jego uwzględnienie.

Powództwo w swej istocie oparte zostało o roszczenie windykacyjne, ponieważ powodowie wywiedli je ze swojego tytułu własności do rzeczy /k-10 do k-11/. 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 uporczywy 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, nie 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. 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. Świadek L. Z. sąsiadka stron – potwierdziła, że obecnie /od jakiegoś czasu/ nie słyszała kłótni między stronami, co miało miejsce dużo wcześniej. Świadek M. S. potwierdził, że pozwany od 5-6 lat przebywa w miejscowości J.. Do T. pozwany przyjeżdża co tydzień, co dwa tygodnie. Świadek B. S. wprawdzie zaprzeczyła aby pozostawała w związku partnerskim z pozwanym, ale treść jej zeznań raczej temu przeczy / użyła mu samochodu, była z nim w miejscowości J., po odebraniu pozwanego ze szpitala nocował u niej kilka nocy k-92/.

Bezspornie z dowodów osobowych wynika istnienie głębokiego konfliktu pomiędzy byłymi małżonkami oraz pomiędzy synem a ojcem, źródłem którego jest wcześniejsza eskalacja konfliktu między byłymi już małżonkami.

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 pozwanym /byłym właścicielem nieruchomości na prawach wspólności ustawowej/ a powodami. Pozwany darując swój udział w nieruchomości nie dokonał ustanowienia na swoją rzecz służebności mieszkania.

Pozwany jest właścicielem innej nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny, który jak pokazują dołączone do akt sprawy fotografie wymaga jeszcze wielu prac remontowych, ale nadaje się do zamieszkiwania w nim. Wspomniane fotografie wskazują również na wykonywanie prac remontowych przy tym budynku. Pozwany jest tam czasowo zameldowany, jak również przebywa tam. Strony postępowania są skonfliktowane. 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 nie zachodzą okoliczności, które uprawniały Sąd do orzekania o przysługującym prawie do lokalu socjalnego / art.14 ust.4 powołanej ustawy/ - pozwany ma stwierdzoną niepełnosprawność stopnia umiarkowanego do października 2018 roku, ale przede wszystkim może zamieszkać w miejscowości (...), której jest właścicielem.

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

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

.