

Sygn. akt I C 914/15

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniak - Szczepek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 września 2015 roku w G.

sprawy z powództwa **Prokuratora Rejonowego (...)** w G. **działającego na rzecz B. B.**

przeciwko **L. B.**

o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I C 914/15

UZASADNIENIE

Prokurator Rejonowy (...)w G. działający na rzecz B. B. wniósł do Sądu Rejonowego w Gliwicach pozew, w którym domagał się nakazania pozwanemu L. B. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...) wraz z rzeczami stanowiącymi własność pozwanego. Nadto domagał się ustalenia, iż pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, a eksmisja następuje z powodu rażąco nagannego postępowania pozwanego uniemożliwiającego wspólne z nim zamieszkiwanie.

W uzasadnieniu Prokurator Rejonowy wskazał, iż pozwany wraz z żoną B. B. jest **właścicielem** lokalu mieszczącego się w K. przy ul. (...). W lokalu tym wspólnie z pozwanym zamieszkuje dwójka jego dzieci oraz małżonka. Pozwany od lat ma problem alkoholowy, nie podejmuje leczenia odwykowego. Obecnie pije ciągami, które trwają od 3 tygodni do 2 miesięcy, w tym czasie nie interesuje się rodziną. Pozwany nie dokłada się do utrzymania domu, przeznaczając zarobione środki na alkohol. Ponadto w Prokuraturze Rejonowej (...) w G. toczy się przeciwko pozwanemu postępowanie przygotowawcze w sprawie fizycznego i psychicznego znęcania się nad członkami rodziny.

Jako podstawę żądania wskazano art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwany nie ustosunkował się do treści pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) stanowi własność L. B. i B. B.. L. B. zamieszkuje w tym lokalu.

/okoliczności bezsporne a ponadto odpis KW (...)/

B. B. złożyła w Prokuraturze Rejonowej w G. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa znęcania się nad nią i dziećmi przez męża L. B.. W związku z zachowaniem L. B. w lokalu miały miejsce interwencje Policji. B. B. i jej dzieci złożyły zeznania, w których podały, że L. B. znęca się żoną i córkami, wyzywa je, demoluje mieszkanie, popycha, poniża, szarpie, pod wpływem alkoholu wywołuje awantury.

/okoliczności bezsporne /

L. B. nie figuruje w ewidencji osób bezrobotnych Powiatowego Urzędu Pracy w G.. Rodzina korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w K., w postaci świadczeń rodzinnych.

/dowód: pismo k. 36-37/

Powyższy stan faktyczny posiadał charakter bezsporny. Autentyczność złożonych dokumentów i prawdziwość treści w nich zawartych nie była podważana. Z uwagi na doniosłość okoliczności dotyczącej praw przysługujących pozwanemu do zajmowanego lokalu mieszkalnego, Sąd z urzędu dopuścił dowód z odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

Jako podstawę żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego przez pozwanego, Prokurator Rejonowy (...) w G. wskazał art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej: ustawa.

Zgodnie z art. 13 ust. 1 wskazanej ustawy, 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. Stosownie do ust. 2 tego artykułu współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Powołany przepis stanowi zatem podstawę prawną do nakazania przez sąd eksmisji w stosunku do lokatora (współlokatora). Ustawa jednoznacznie definiuje pojęcie lokatora a to w art. 2 ust.1 pkt 1 cytowanej ustawy, wskazując, że poprzez pojęcie lokator - należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Ustawa określa dwa odrębne kręgi podmiotów a to właśnie lokatorów i właścicieli, które to pojecie również zostało zdefiniowane – art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Cechą wyodrębniającą te kręgi osób jest zatem ich stosunek prawny do lokalu.

Jak wskazano powyżej, art. 13 ust. 2 ustawy nie znajduje zastosowania do wszystkich sytuacji osób, które wspólnie zajmują lokal (potoczne rozumienie pojęcia „współlokator”), a jedynie do takich stosunków, gdy lokal ten jest zajmowany przez nie na podstawie innego tytułu aniżeli prawo własności. Ewentualne zaistnienie sytuacji określonej w art. 13 ust. 2 (rażąco naganne postępowanie) nie jest wystarczające do pozytywnego orzeczenia o eksmisji, w przypadku, gdy osoba której dotyczy zarzut niewłaściwego zachowania jest jednocześnie właścicielem lokalu.

Warto przywołać fragment komentarza E. K., Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, wyd. II, gdzie wskazano „przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów pojęcie lokatora nie było zdefiniowane w żadnym akcie prawnym, a zatem nie był to termin prawny, ale określenie potoczne o nieostro zarysowanych granicach. Definicja lokatora zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., niezwykle ważna, bo przesądzająca o zakresie działania tej ustawy, jest definicją bardzo szeroką. W świetle tego przepisu lokatorem może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna, o ile osoba ta używa lokalu mieszkalnego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego innego niż własność. Lokatorem nie jest zatem osoba nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu (choć w ustawie zawarto także niektóre

przepisy dotyczące takich osób). **Lokatorem nie jest też właściciel zamieszkujący w swoim własnym mieszkaniu.** Lokatorami są natomiast podnajemcy oraz osoby używające mieszkań na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu, a także - na podstawie użyczenia, służebności i użytkowania”. Analogiczne stanowisko wyrażane jest w orzecznictwie sądów.

Ostatecznie należy zauważyć, że w przypadku wystąpienia przesłanki przemocy, ustawodawca przewidział również ochronę dla osób, które zajmują wspólnie lokal, bez względu na tytuł prawny jaki przysługuje im do lokalu. Stosownie bowiem do brzmienia art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie, jeżeli członek rodziny wspólnie zajmujący mieszkanie, swoim zachowaniem polegającym na stosowaniu przemocy w rodzinie czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie, osoba dotknięta przemocą może żądać, aby sąd zobowiązał go do opuszczenia mieszkania. W świetle tej normy bez znaczenia pozostaje okoliczność tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Inaczej jest jednak w przypadku orzekania w oparciu o przepisy powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec jednoznacznego zakreslenia podstawy prawnej żądania, w tym zobowiązania do orzeczenia w przedmiocie lokalu socjalnego, a zatem żądania, które może być rozpoznane tylko na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów, Sąd związany był tą podstawą.

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu, przy czym orzeczenie ma charakter wyroku zaocznego, co znajduje swoją podstawę prawną w art. 339 § 1 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny.

SSR Kamilla Gos - Górska