

Sygnatura akt V C 202/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(zaoczny wobec S. Z.)

Dnia 01 października 2014 roku

Sąd Rejonowy w Wyszkanie, V Zamiejscowy Wydział Cywilny w P.

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Arkadiusz Piotrowski

Protokolant sekr. sąd. Arleta Świdorska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 01 października 2014 roku w P.

sprawy z powództwa **W. Z.**

przeciwko **M. Z. (1), S. Z., M. Z. (2), P. Z., D. Z. (1), M. Z. (3), D. Z. (2), K. Z., M. Z., I. Z., D. Z. (3)**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – Gminy N.

o eksmisję

1. nakazuje pozwanym **M. Z. (1), S. Z., M. Z. (2), P. Z., D. Z. (1), M. Z. (3), D. Z. (2), K. Z., M. Z., I. Z., D. Z. (3)**, aby wydali powodowi **W. Z.** nieruchomości położoną w miejscowości (...), gm. N., oznaczoną w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Wyszkanie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą (...) wraz ze znajdującymi się na niej budynkami;
2. ustala, iż pozwanemu **P. Z.** nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. ustala, iż pozwanym **M. Z. (1), S. Z., M. Z. (2), D. Z. (1), M. Z. (3), D. Z. (2), K. Z., M. Z., I. Z., D. Z. (3)** przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
4. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę N. oferty zawarcia z pozwanymi wskazanymi w punkcie 3. umowy najmu lokalu socjalnego;
5. wyrokowi w punkcie 1 co do S. Z. nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;
6. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygnatura akt V C 202/14

UZASADNIENIE

W. Z. wystąpił z powództwem przeciwko pozwanym M. Z. (1) i S. Z., o nakazanie im opuszczenia jego budynku mieszkalnego oraz siedliska położonego w wsi (...), gm. N.. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem nieruchomości, na której znajdują się budynki zamieszkałe przez pozwanych, a umowa najmu z dnia 01 lutego 1998 roku wygasła, lecz pomimo wezwań pozwanych nie opuścili oni dobrowolnie jego nieruchomości. Wniósł również o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania.

Z uwagi na zamieszkiwanie z pozwany także ich dzieci postanowieniem z dnia 30 lipca 2014 roku Sąd na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych także M. Z. (2), P. Z., D. Z. (1), M. Z. (3), D. Z. (2), K. Z., M. Z. (4), I. Z. i D. Z. (3).

Udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej zgłosiła również Gmina N. (k 16).

Na rozprawie w dniu 01 października 2014 roku stawiała się pozwana M. Z. (1) w imieniu własnym i małoletnich dzieci i potwierdziła, że rzeczywiście umowa najmu wygasła, jednakże nie opuścili nieruchomości, albowiem nie mieli gdzie się wyprowadzić (k 38).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. Z. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości (...), gm. N., o numerze ewidencyjnym (...), która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Wyszkowie, VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą (...). W dniu 01 lutego 1998 roku powód zawarł z pozwanym S. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości składającym się z 2 izb. Umowa została zawarta na okres 6 miesięcy z możliwością przedłużenia w zamian za czynsz w kwocie 60 złotych miesięcznie oraz opłacanie rachunków za zużycie energii elektrycznej według wskazań liczników. Czynsz miał być płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W przypadku sprzedaży całej nieruchomości najemca zobowiązał się opuścić zajmowany lokal w ciągu 2 tygodni, a po zakończeniu stosunku najmu zwrócić lokal w stanie niepogorszonym. Umowa ta została następnie przedłużona ustnie na czas nieokreślony. Najemca wraz z żoną i dziećmi zamieszkał w lokalu oraz korzystał z innych budynków znajdujących się na nieruchomości. W dniu 01 lipca 2009 roku powód, w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości, sporządził wypowiedzenie umowy najmu i wezwał najemcę oraz jego żonę do opuszczenia budynków w ciągu 2 tygodni zgodnie z zobowiązaniem najemcy sformułowanym w umowie najmu. Kolejne wypowiedzenie zostało sporządzone w dniu 01 czerwca 2011 roku, w którym dodatkowo W. i M. Z. (1) zobowiązali się opuścić nieruchomość z końcem czerwca 2011 roku. Oświadczenie to zostało podpisane przez strony. Pomimo upływu terminu wskazanego w tym oświadczeniu nieruchomość nie została opuszczona przez pozwanych. Wobec tego w dniu 17 lipca 2012 roku sporządzono kolejne oświadczenie, w którym pozwana M. Z. (1) ponownie zobowiązała się opuścić nieruchomość. Wobec nie opuszczenia nieruchomości powód po raz kolejny sporządził pismo domagając się zwrotu nieruchomości w terminie do dnia 15 marca 2014 roku, jednakże bezskutecznie, gdyż pozwani nie mieli gdzie się wyprowadzić (okoliczności niesporne, odpis z księgi wieczystej – k 5-8, umowa – k 9, wypowiedzenie – k 10, 11, 14, mapa – k 24, zeznania W. Z. i M. Z. (1) – k 38-39).

Pozwana M. Z. (1) jest osobą bezrobotną zarejestrowaną w Urzędzie Pracy w N., choć pracuje dorywczo i zarabia 700 złotych miesięcznie. Jej mąż pracuje na umowę zlecenie – zarabia 1200 złotych miesięcznie, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, ma ograniczoną władzę rodzicielską, jednakże zamieszkuje razem z żoną i sprawuje opiekę nad dziećmi. M. Z. (2) jest osobą głuchoniemą – osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym. P. Z. nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, pracuje na umowę zlecenie, nie jest osobą niepełnosprawną, nie jest ubezwłasnowolniony. Pozostali pozwani są osobami małoletnimi (zeznania M. Z. (1) – k 38-39).

Sąd zważył, co następuje

Sąd nie miał żadnych zastrzeżeń odnośnie materiału dowodowego zebranego w sprawie stanowiącego podstawę ustalenia stanu faktycznego, który był w sprawie niesporny. Rekonstrukcji stanu faktycznego w sprawie Sąd dokonał również na podstawie zeznań stron postępowania, które były ze sobą zgodne.

W ocenie Sądu powództwo było w całości uzasadnione.

Zgodnie z art. 222§1 kc, statuującym tzw. roszczenie windykacyjne powstające w razie bezprawnego pobawienia właściciela posiadania rzeczy, 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. Przyjmuje się, że roszczenie to przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi, a zatem na podstawie wyżej powołanego przepisu właściciel może żądać wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada nie będąc do tego uprawnionym. W niniejszej sprawie pozwani nie kwestionowali, że powodowi przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie żadnemu z pozwanych nie przysługiwało skuteczne przeciwko powodowi uprawnienie do władania przedmiotową nieruchomością, albowiem jak wynika z oświadczenia M. Z. (1) potwierdzonego oświadczeniem z dnia 01 czerwca 2011 roku (k 11) umowa najmu została przez strony rozwiązania wobec zamiaru sprzedaży nieruchomości przez powoda. Mając na uwadze powyższe okoliczności należało powództwo uwzględnić i wobec tego Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

Nie była sporna pomiędzy stronami okoliczność, iż pozwani w chwili obecnej nie posiadają żadnego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Niemniej jednak dysponowali oni tytułem prawnym do zamieszkiwania w budynku znajdującym się na nieruchomości w okresie do czasu rozwiązania umowy najmu. Wobec tego należało do nich stosować przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów), a w szczególności art. 2 ust. 1 pkt 1) tej ustawy nakazujący traktować ich jak lokatorów, a w konsekwencji ustalać z urzędu przez Sąd czy przysługuje im uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego zgodnie z treścią art. 14 ustawy. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku wydanej w sprawie III CZP 66/01 (OSNC 2002/9/109...) przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Do pozwanych znajdował zastosowanie także przepis art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wprawdzie z art. 14 ust. 7 tej ustawy wynika, że przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego, jednakże stosunek najmu został nawiązany w dniu 01 lutego 1998 roku, a zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, w brzmieniu nadanym tą ustawą, nie stosuje się do umów o używanie lokali mieszkalnych, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, to jest zawartych przed dniem 01 stycznia 2005 roku. Wobec tego zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd miał obowiązek z urzędu orzekać 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, przy czym Sąd bada z urzędu czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego i 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. Z kolei jak wynika z art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, jak również wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. W tej sytuacji wobec ustalenia, iż pozwana M. Z. (1) posiada status osoby bezrobotnej, M. Z. (2) jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, a D. Z. (1), M. Z. (3), D. Z. (2), K. Z., M. Z. (4), I. Z. i D. Z. (3) są osobami małoletnimi należało ustalić, iż tym pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Prawo to należało także ustalić wobec pozwanego S. Z., albowiem sprawuje on razem z żoną opiekę nad małoletnimi dziećmi i wspólnie z nimi zamieszkuje. Z tych względów orzeczono jak w punkcie 3 sentencji wyroku. Wobec powyższego należało wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę N. oferty zawarcia z pozwany wskazanymi w punkcie 3. umowy najmu lokalu socjalnego, o czym orzeczono w punkcie 4 sentencji wyroku. Zdaniem Sądu uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego nie przysługiwało P. Z., albowiem nie spełnia on żadnej z przesłanek wskazanych w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów i w związku z tym orzeczono jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Mając na względzie, iż wyrok wobec pozwanego S. Z. jako najemcy wskazanego w umowie z dnia 01 lutego 1998 roku był zaoczny, albowiem nie stawił się on na rozprawę, nie żądał rozpoznania sprawy pod swoją nieobecność i nie złożył żadnych wyjaśnień Sąd w punkcie 5 wyroku w części jego dotyczącej nadał rygor natychmiastowej wykonalności zgodnie z treścią art. 333§1 pkt 3 kpc.

Zgodnie z art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Uwzględniając powyższy przepis Sąd uznał, iż w sprawie taki szczególny przypadek zachodzi, ponieważ dochody pozwanych to łącznie kwota 1900 złotych netto, a tymczasem z dochodów tych musi się utrzymać 10 osób, co daje kwotę 190 złotych miesięcznie na osobę, a więc wyjątkowo mało, co czyni ich przypadek szczególnie uzasadnionym dla nieobciążania ich kosztami procesu, o czym orzeczono w punkcie 6 sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi interwenienta ubocznego.

P., dnia 21 października 2014 roku SSR Arkadiusz Piotrowski