

Sygn. akt I C 834/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zaoczny w stosunku do pozwanego A. B. (1)

Dnia 28 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa Gminy G. - (...)

przeciwko J. B. (1) i A. B. (1)

o eksmisję

I nakazuje pozwanym J. B. (1) i A. B. (1) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) we wsi S. gmina G. – (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi;

II ustala, że pozwanemu A. B. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III ustala, że pozwanemu J. B. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

IV wstrzymuje wykonanie pkt I wyroku do czasu złożenia przez Gminę G. - (...) pozwanemu J. B. (1) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

V zasądza od pozwanych J. B. (1) i A. B. (1) solidarnie na rzecz powoda Gminy G. - (...) kwotę 680,00 zł ( sześćset osiemdziesiąt złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 480,00 zł ( czterysta osiemdziesiąt złotych ) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI wyrokowi w pkt I w stosunku do pozwanego A. B. (1) nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 834/16

## UZASADNIENIE

Powód Gmina G. – (...) wniósł o nakazanie pozwanym J. B. (1) i A. B. (1) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) we wsi S. gmina G. – (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany J. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwany A. B. (2) prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy, nie zajął stanowiska w sprawie, nie złożył żadnych wyjaśnień i nie wniósł o rozpoznanie sprawy pod swoją nieobecność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) we wsi S. gmina G. – (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych Gminy G. – (...) ( bezsporne ).

W lokalu tym na podstawie umowy najmu z 24 maja 2010 r. zamieszkiwał A. B. (1). Oprócz niego uprawnionym do zamieszkiwania w tym lokalu był również jego brat J. B. (1). Umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 1 kwietnia 2016 r. wobec jej wypowiedzenia przez Gminę G. – (...) z uwagi na zaległości z tytułu czynszu ( umowa najmu k. 7 - 8, wypowiedzenie umowy k. 18 ).

A. B. (1) od wielu lat pracuje w C.. Tam też mieszka wraz ze swoją partnerką B. Ł.. Do przedmiotowego lokalu przyjeżdża zwykle 1 - 2 razy w miesiącu ( bezsporne ).

J. B. (1) jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Utrzymuje się z sezonowych prac dorywczych lub interwencyjnych, do których pojęcia kierowany jest przez Urząd Pracy ( bezsporne ).

Zarówno A. B. (1), jak i J. B. (1), nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego ( bezsporne ).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony procesu. Sąd miał na uwadze, że co do zasady okoliczności sprawy są bezsporne pomiędzy stronami.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo Gminy G. – (...) o nakazanie pozwanym A. B. (1) i J. B. (1) opróżnienie i opuszczenie zajmowanego lokalu mieszkalnego zasługuje na uwzględnienie.

Ustalony w sprawie stan faktyczny podlega ocenie prawnej na podstawie regulacji zawartej w ustawie z dnia z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W myśl art. 2 ust. 1 pkt 1 cyt. ustawy obaj pozwani są lokatorami w rozumieniu tejże ustawy, ponieważ ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest regularne i terminowe płacenie należnego czynszu. Zaleganie z opłatami czynszowymi uprawnia wynajmującego, a zatem w niniejszej sprawie powoda Gminę G. – (...), do zakończenia łączącego strony stosunku prawnego poprzez wypowiedzenie umowy. Wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w stosunku do każdego z pozwanych. Obecnie pozwani zajmują lokal mieszkalny, stanowiący przedmiot postępowania, bez tytułu prawnego. Zasadnym zatem jest nakazanie pozwanym opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) we wsi S. gmina G. – (...) wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Jako że w stosunku do A. B. (1) brak jest przesłanek uprawniających go do otrzymania lokalu socjalnego – jest on osobą pracującą, zamieszkuje na stałe w innym lokalu mieszkalnym w C. - Sąd orzekł jak w pkt II wyroku.

W pkt III wyroku Sąd ustalił natomiast, że pozwanemu J. B. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na treść w art. 14 ust. 1 pkt 5 ) ustawy z dnia z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, jako osobie posiadającej status bezrobotnego.

Sąd zgodnie z treścią art. 14 ust. 6 cyt. ustawy zawarł w pkt IV wyroku rozstrzygnięcie o wstrzymaniu wykonanie eksmisji orzeczonej w pkt I w stosunku do pozwanego J. B. (2) do czasu złożenia przez Gminę G. – (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O zwrocie kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, Sąd orzekł w pkt V wyroku stosownie do art. 98 kpc.

Pozwany A. B. (1), pomimo prawidłowego zawiadomienia o rozprawie, nie stawił się na nią, nie wniósł o rozpoznanie sprawy podczas swojej nieobecności i nie złożył wyjaśnień na piśmie. W związku z powyższym, stosownie do art. 339 kpc w zw. z art. 340 kpc, wyrok w stosunku do niego ma charakter zaoczny.

W związku powyższym zgodnie z art. 333 § 1 pkt 3 kpc wyrokowi w punkcie I w stosunku do A. B. (1) nadano rygor natychmiastowej wykonalności; Sąd z urzędu bowiem nadaje wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny. O rygorze natychmiastowej wykonalności orzeczono w pkt VI wyroku.