

Sygnatura akt V C 831/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 września 2014 roku

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

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Arkadiusz Piotrowski

Protokolant Ewelina Borkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 03 września 2014 roku w P.

sprawy z powództwa **Gminy N.**

przeciwko **G. B., M. N., S. B., P. B., A. B., D. B., J. B., Z. B.**

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

orzeka:

1. nakazuje pozwanym **M. N., S. B., P. B., A. B., D. B., J. B., Z. B.**, aby opróżnili wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku przy ul. (...) w M., gm. N.;
2. orzeka, iż pozwanym wskazanym w punkcie 1. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;
3. wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego wskazanego w punkcie 1. do czasu złożenia przez Gminę N. oferty zawarcia z pozwanymi wskazanymi w punkcie 1. umowy najmu lokalu socjalnego;
4. oddala wnioski o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu;
5. oddala powództwo wobec G. B..

Sygnatura akt V C 831/13

UZASADNIENIE

Gmina N. wystąpiła z powództwem przeciwko G. B., S. B., M. B., P. B., A. B., D. B., J. B., Z. B. o nakazanie im opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w M., gm. N. wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich reprezentującymi oraz zasądzenie od nich kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazano, iż umowa najmu wygasła na skutek upływu okresu, na który była zawarta.

Pozwany G. B. nie zajął merytorycznego stanowiska w sprawie. Wskazał, że nie zamieszkuje w lokalu (k 37).

Pozostali pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, nie uzasadniając tego stanowiska (k 51).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01 sierpnia 2011 roku Gmina N., za pośrednictwem (...) Budownictwa Mieszkaniowego sp. z o.o. w N., zawarła z M. B. pisemną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w M., gm. N. na okres do dnia 31 lipca 2012 roku. Zgodnie z §6 umowy do zamieszkiwania w lokalu uprawnieni byli także pozostali pozwani. Pomimo upływu terminu, na który była zawarta umowa najmu pozwani nie opuścili powyższego lokalu i

nadal w nim zamieszkują za wyjątkiem G. B., który wyprowadził się w dniu 28 stycznia 2013 roku w związku z zakazem zbliżania się do M. N. wydanym przez Prokuraturę Rejonową w Pułtuskach. Obecnie przebywa on w zakładzie karnym. Nie pozostawił w mieszkaniu żadnych rzeczy. Pozwani byli wzywani do dobrowolnego opuszczenia i wydania lokalu, jednakże wezwanie to nie przyniosło pozytywnego skutku i nadal w nim zamieszkują. M. B. wyszła za mąż, obecnie nosi nazwisko N.. Znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, korzysta z pomocy Ośrodka Pomocy (...), nie posiada żadnej pracy, choć nie jest osobą zarejestrowaną jako bezrobotna, gdyż ubezpieczenie zdrowotne uzyskuje z Ośrodka Pomocy (...). Posiada znaczne zadłużenie na kwotę około 50000 złotych. Pozwani S. B., P. B., A. B., D. B., J. B., Z. B. są osobami małoletnimi, nad którymi opiekę sprawuje jako ich przedstawicielka ustawowa matka – M. N. (okoliczności niesporne, umowa – k 17-20, wezwanie – k 21, dowód doręczenia – k 22).

Sąd zważył, co następuje

Sąd nie miał żadnych zastrzeżeń odnośnie materiału dowodowego zebranego w sprawie stanowiącego podstawę ustalenia stanu faktycznego. Nie był on też przez strony kwestionowany, a zatem należało uznać go za wiarygodny. Nie były również kwestionowane wyjaśnienia pozwanej M. N., a zatem należało na podstawie art. 230 kpc fakty przez nią przytoczone, uznać za przyznane.

Zgodnie z art. 675§1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Wobec zatem upływu terminu, na który umowa najmu była zawarta, pozwani mieli obowiązek zwrócić wynajmującemu przedmiotowy lokal, oczywiście o ile był w ich posiadaniu. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego w lokalu w chwili zamknięcia rozprawy zamieszkiwali pozwani za wyjątkiem G. B., który wyprowadził się z niego w dniu 28 stycznia 2003 roku i zabrał wszystkie swoje rzeczy. Wobec tego należało orzec jak w punkcie 1 sentencji, przy czym oddalić powództwo wobec G. B., albowiem nie zajmuje on już przedmiotowego lokalu, jak również nie posiada żadnego tytułu prawnego, aby domagać się jego wydania.

Mając na uwadze, iż pozwani byli najemcami lokalu należało do nich zastosować przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej ustawą), a w szczególności art. 2 ust. 1 pkt 1), 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 (Dz. U. Nr 71, poz. 733) mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy.

Jak wynika z treści art. 14 ust. 1 ustawy 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, 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 stanowi art. 14 ust. 4 pkt 2 Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. W tej sytuacji wobec ustalenia, iż pozwani S. B., P. B., A. B., D. B., J. B., Z. B. są osobami małoletnimi i zamieszkują wspólnie z M. N., która sprawuje nad nimi opiekę, należało orzec jak w punkcie 2 sentencji. Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia było wstrzymanie wykonania obowiązku opróżnienia przedmiotowego lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę N. oferty zawarcia z tymi pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy w punkcie 3 sentencji wyroku.

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, albowiem pozwana ma zadłużenie w kwocie około 50000 złotych, jest osobą

bezrobotną, a ma na utrzymaniu sześćcioro małoletnich dzieci, co czyni ich przypadek szczególnie uzasadnionym dla nieobciążania ich kosztami procesu, o czym orzeczono w punkcie 4 sentencji wyroku.