

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wałbrzych, dnia 24 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący:** SSR Kamil Majcher

**Protokolant:** Joanna Czwojdziańska

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2014 r. w Wałbrzychu

sprawy z powództwa (...) Spółka z o.o. w W.

przeciwko A. C. (1), A. C. (2), D. C., S. C.

przy udziale interwenienta ubocznego Gminy W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. nakazuje pozwanym A. C. (1), A. C. (2), małoletniemu D. C., małoletniemu S. C., aby opróżnili, opuścili i wydali stronie powodowej (...) Towarzystwu Budownictwa (...) w W. lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanych wskazanych w punkcie I - ym do lokalu socjalnego;

III. nakazuje wstrzymanie wykonania niniejszego wyroku w punkcie I - ym do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę W.;

IV. zasądza od pozwanych A. C. (1) i A. C. (2) na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

V. nie obciąża pozwanych A. C. (1) i A. C. (2) kosztami interwencji ubocznej;

VI. nie obciąża pozwanych D. C. i S. C. kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 stycznia 2014 roku, strona powodowa (...) Sp. z o.o. zs. w W. wniosła o orzeczenie względem pozwanych A. C. (1), A. C. (2), D. C. oraz S. C. eksmisji z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...), a znajdującego się w zasobach strony powodowej. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, który w skutek nieregulowania przez pozwanych opłat z tytułu czynszu, został im wypowiedziany, a sami pozwani wezwani do opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej przedmiotowego lokalu.

Interwencję uboczną w sprawie zgłosiła zawiadomiona o toczącym się postępowaniu Gmina W., która wniosła o orzeczenie wobec pozwanych eksmisji oraz z ostrożności procesowej wniosła o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Na rozprawie w dniu 24 marca 2014 r. pełnomocnik strony pozwanej złożył do akt informację dotyczącą numerów PESEL pozwanych, z których wynika, że pozwani D. C. i S. C. to osoby małoletnie (w przypadku D. C. pierwsze dwie

cyfry nr PESEL to „98” – rok urodzenia to 1998 , a w przypadku S. C. pierwsze dwie cyfry nr PESEL to „00” – rok urodzenia to 2000).

**Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenia strony powodowej o następujących okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie :**

Dnia 3 lipca 2001 roku (...).

z o.o. zs. w W. zawarło z A. C. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...). Strona powodowa pismami z dnia 11 lipca 2012 roku oraz 21 maja 2013 roku dwukrotnie wzywała A. C. (1) do zapłaty zaległych opłat czynszowych. Pozwany został przy tym uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Wobec braku odzewu na doręczone wezwania, strona powodowa wypowiedziała umowę najmu A. C. (1), wzywając go do opróżnienia i wydania powodowi lokalu mieszkalnego.

**Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

Strona powodowa wypowiedziała pozwanym umowę najmu pismem z dnia 28 czerwca 2013 roku, a niestawiennictwo pozwanych na rozprawie w dniu 24 marca 2014 roku, pomimo należytego ich wezwania oraz brak jakiejkolwiek odpowiedzi na pozew zawierającej ich stanowisko w tym przedmiocie, kazało domniemać, że pozwani milcząco przyznali rację stronie powodowej i uznają jej żądanie za zasadne. W tej sytuacji, Sąd oceniając dołączone do pozwu dowody oraz brak reakcji pozwanych, uznał za potwierdzone prawo strony powodowej do wystąpienia z pozwem o eksmisję (art. 339 § 2 k.p.c.). Kwestią pozostająca do ustalenia, była sprawa rozstrzygnięcia w zakresie uprawnień pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego. W myśl bowiem art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.) 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. Zgodnie z ust. 3 art. 14 powołanej wyżej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Zgodnie zaś z ust. 4 art. 14 powołanej wyżej ustawy **sąd nie może orzec o braku uprawienia do otrzymania lokalu socjalnego między innymi wobec: małoletniego i niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) oraz sprawującego nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałym (pkt. 2), a także wobec osoby posiadającej status bezrobotnego (pkt. 5).**

Ponieważ z numeru PESEL pozwanych przedstawionych na rozprawie w dniu 24 marca 2014 r. przez pełnomocnika strony powodowej wynika, że dwoje pozwanych,

a to dzieci A. i A. D. i S. (wynika to z umowy najmu) są osobami małoletnimi to Sąd przychyłając się w pkt I wyroku zaocznego z dnia 24 mara 2014 roku do żądania eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...), orzekł jednocześnie w pkt II ww. wyroku o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego i w pkt III wyroku nakazał wstrzymać wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu socjalnego przez Gminę W. zgodnie z art. 14.ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., nr 31,poz.266 z późn. zm.)

O kosztach procesu w pkt IV wyroku Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. , a na zasądzoną od pozwanych A. C. (1) i A. C. (2) kwotę składa się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz kwota 120 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika profesjonalnego. Z uwagi natomiast na przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego, Sąd nie obciążył A. C. (1) i A. C. (2) kosztami interwencji ubocznej (pkt V wyroku) uznając, że brak podstaw do zastosowaniu art. 107 k.p.c. (por. np. wyrok S.A. w Katowicach z 6.09.2012 r. I ACa 338/12). Natomiast uznając sytuację małoletnich pozwanych

za szczególną, jako że nie mają oni wpływu na swoje miejsce zamieszkania, którym jest miejsce zamieszkania ich rodziców (art. 26 § 1 k.c.), Sąd nie obciążył ich w pkt VI wyroku żadnymi kosztami procesu (art. 102 k.p.c.).