

Sygn. akt I Ca 400/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa M. Ż.

przeciwko M. G.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 16 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 351/11

uchyla zaskarżony wyrok w zakresie punktów 2 i 3 i przekazuje w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łasku pozostawiając temuż Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I Ca 400/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Łasku w sprawie z powództwa M. Ż. przeciwko M. G. o opróżnienie lokalu mieszkalnego nakazał pozwanej opróżnienie lokalu mieszkalnego znajdującego się na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego położonego w C. pierwszym, gmina D., przy ulicy (...), jak również orzekł o uprawnieniu pozwanej do utrzymania lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia jej przez Gminę D. oferty najmu lokalu socjalnego. Sąd zasądził również od M. G. na rzecz M. Ż. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

**Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:**

Powód M. Ż. jest właścicielem nieruchomości położonej w C. Pierwszym, ul. (...), na której posadowiony jest jednopiętrowy dom jednorodzinny.

Pozwana M. G. jest konkubinią syna powoda A. Ż.. Mają oni córkę A. Ż. urodzoną w dniu (...).

Pozwana zamieszkuje z synem powoda na jego nieruchomości od 1995 roku. Zajmują one pomieszczenia na pierwszym piętrze: dwa pokoje, kuchnię i łazienkę. Pozwana wraz z ojcem dziecka mają ograniczoną władzę rodzicielską poprzez ustanowienie nadzoru kuratora sądowego.

Sąd ustalił, że pomiędzy stronami dochodziło do sytuacji konfliktowych. Spowodowane to było najczęściej nadużywaniem przez pozwaną alkoholu i brakiem opieki nad dzieckiem. Na nieruchomości, na skutek zgłoszeń M. G. lub A. Ż., kilka razy interweniowała Policja. Przyczyną interwencji były awantury pomiędzy konkubentami. Pozwana została skazana karą 3 miesięcy pozbawienia wolności z warunkowym zawieszeniem wykonania na 3 lata za naruszenie czynności narządu ciała synowej powoda G. B.. Wraz z konkubentem podjęła leczenie przeciwalkoholowe przez wszystkie E..

Powód nie widzi możliwości dalszego zamieszkiwania pozwanej na jego nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione i znajdujące oparcie w przepisach art. 222 § 1. Sąd przyjął również, że w niniejszej sprawie strony łączyła umowa użyczenia zawarta na czas nie oznaczony, uregulowana przepisem art. 710 kc, a powód tę umowę wypowiedział. Zdaniem Sądu rejonowego w przedmiotowej sprawie zastosowanie znalazły także przepisy art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Nakazując pozwanej M. G. opróżnienie lokalu Sąd ustalił, iż przysługuje jej prawo do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na okoliczność, że sprawuje ona opiekę nad swoją małoletnią córką A.. Rodzice dziecka nie są pozbawieni bowiem władzy rodzicielskiej nad dzieckiem, mają ją ograniczoną poprzez ustanowienie nadzoru kuratora. Niemożliwe byłoby wykonywanie władzy rodzicielskiej w sytuacji, gdyby pozwana nie miała możliwości zamieszkania w lokalu socjalnym. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, w szczególności jej sytuacja finansowa nie pozwala na wynajęcie mieszkania.

Na podstawie art. 14 ust. 6 opisanej wyżej ustawy Sąd nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę D. oferty najmu lokalu socjalnego.

Z powyższym wyrokiem nie zgodził się powód.

Wniósł apelację, w której zaskarżył wyrok w części, tj. z zakresu punktu 2 i 3.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 17 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie uporczywego postępowania pozwanej i prawomocnych wyroków karnych i o orzeczenie o uprawnieniu pozwanej M. G. do otrzymania lokalu socjalnego.

W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i na podstawie art. 14 ust. 5 w/w ustawy orzeczenie o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie, chociaż nie z powodu zarzutów w niej podniesionych.

Zgodnie z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, ustawowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeka o uprawnieniu do utrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu tych osób, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Art. 14 ust. 4 wymienionej ustawy ogranicza krąg osób, wobec których można orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W punkcie 2 wskazuje, że Sąd

nie może orzec o braku takiego uprawnienia w stosunku do małoletniego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd nakazał opróżnienie lokalu M. G. ustalając, że przysługuje jej prawo do otrzymania lokalu socjalnego z uwagi na okoliczność, iż sprawuje ona opiekę nad swoją małoletnią córką A.. Sąd powołał się na fakt, że rodzice nie zostali pozbawieni władzy rodzicielskiej nad swoim dzieckiem, a jedynie zostali w niej ograniczeni.

Warunkiem i istotą zastosowania art. 14 ust. 4 pkt 2, którego celem jest udzielenie szczególnej ochrony osobie małoletniej, poprzez obowiązkowe przyznanie jej i osobie sprawującej nad nią opiekę lokalu socjalnego, jest eksmisja małoletniego. Tylko orzeczenie wobec niego obowiązku opróżnienia lokalu uzasadnia objęcie ochroną również osobę sprawującą nad nim opiekę. W przedmiotowej sprawie Sąd nakazał opróżnienie lokalu jedynie pozwanej M. G.. Wobec małoletniej córki nie orzeczono eksmisji, mieszka obecnie z ojcem i dziadkami. Objęcie w tych okolicznościach eksmitowanej ochroną, polegające na obligatoryjnym przyznaniu jej uprawnienia do lokalu socjalnego z art. 14. ust. 4 pkt 2 jest zatem naruszeniem prawa materialnego, ponieważ przepis ten obejmuje swoją dyspozycją wyłącznie przypadki eksmisji małoletniego.

Ponadto należy zauważyć, że Sąd I instancji nie wyjaśnił wszystkich, ważnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, a przede wszystkim nie zbadał w sposób dostatecznie wnikliwy sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanej. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy stwierdził, że z przeprowadzonego materiału dowodowego wynika, iż pozwana nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, w szczególności jej sytuacja finansowa nie pozwala na wynajęcie mieszkania. W zgromadzonym w postępowaniu przez I instancją materiale dowodowym, trudno doszukać się podstaw takiego wniosku, ponieważ ogranicza się on jedynie do stwierdzenia przez Sąd, że pozwana pracuje w firmie (...) na umowie potocznie zwanej „śmieciową” i pomijając niewątpliwie istotne okoliczność takie jak np. zarobki czy wymiar czasu pracy.

W kontekście poczynionych ustaleń, wątpliwości budzi również sytuacja rodzinna pozwanej. W przedmiotowej sprawie Sąd ustalił jedynie ograniczenie władzy rodzicielskiej obojga rodziców, a także istnienie konfliktu między pozwaną a powodem. Pominął inne istotne okoliczności dla sprawy, a mianowicie, jakie są relacje pozwanej ze swoją córką, kto faktycznie sprawuje nad nią opiekę, z kim będzie mieszkać małoletnia po zmianie mieszkania przez jej matkę. Okoliczności te, z mocy art. 14 ust. 3 Sąd jest obowiązany zbadać urzędu, a są one o tyle znaczące, że po pierwsze wpływają na rozstrzygnięcie co do uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego, a po drugie ich wyjaśnienie jest konieczne dla ustalenia losu małoletniej córki po eksmisji matki i objęcia jej w razie potrzeby ochroną przewidzianą przez ustawę.

W niniejszym postępowaniu, Sąd rozpatrzył zatem sprawę błędnie z punktu widzenia prawa materialnego, stosując jako podstawę rozstrzygnięcia art. 14 ust. 4 pkt 2. Zaniechał przy tym wyjaśnienia innych istotnych okoliczności sprawy, od których zależało rozstrzygnięcie o uprawnieniu bądź nie, do lokalu socjalnego.

Chybiony był natomiast zarzut apelującego dotyczący naruszenia przez Sąd prawa materialnego – art. 17 ustawy o ochronie prawa lokatorów. Wbrew bowiem jego zarzutom brak jest w aktach sprawy jakiegokolwiek materiału dowodowego świadczącego o stosowaniu przemocy przeciwko powodowi lub uporczywego wykroczenia pozwanej przeciwko porządkowi domowemu. Załączone go akt sprawy interwencji policji dotyczą nieporozumień między pozwaną a jej konkubentem, a wyrok w sprawie karnej synowej powoda, a nie pozwanej.

Sąd odwoławczy rozpoznając apelację nie jest jednak związany zarzutami apelacyjnymi a naruszenie prawa materialnego jest zobowiązany brać pod uwagę z urzędu.

Z powyższych względów należy uznać, iż Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął istoty sprawy w zakresie prawa do lokalu socjalnego i dlatego w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok i

sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy ustali, czy pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego w kontekście przesłanek z art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów.