

**Sygn. akt II Ca 1375/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Robert Bury SSR del. Tomasz Szaj (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M.**

przeciwko **A. N. (1), R. B., B. C., A. N. (2) i A. N. (3)**

o wydanie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Myśliborzu

z dnia 20 września 2012 r., sygn. akt I C 150/12

**oddala apelację.**

Sygn. akt **II Ca 1375/12**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 września 2012 roku, sygn. akt I C 150/12, Sąd Rejonowy w Myśliborzu orzekł eksmisję pozwanych A. N. (1), A. N. (2), A. N. (3), R. B. oraz B. C. z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w M., ustalając przy tym, że wszystkim pozwany przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

W dniu 1 lutego 2002 r. Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. reprezentowana przez kierownika (...), zgodnie ze sposobem reprezentacji, zawarła z pozwany A. N. (1) i A. N. (2) pisemną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w M. o powierzchni użytkowej 89,97 m<sup>(2)</sup> składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc. Zgodnie z zapisem § 9 umowy, do obowiązków najemcy należało

min zapłata wynajmującemu czynszu najmu w wysokości określonej w § 4 umowy oraz za energię ciepłą , wodę oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych .

Uchwałą nr (...) Rady (...) w M. z dnia 30 grudnia 2005 r. , prawa i obowiązki wynajmującego (...) w M. przejął Zarząd (...) w M., będący jednostką budżetową Gminy M. , powołana na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych ( Dz. Ust. Nr 249 poz.2104 z późn.zm.) powołaną do wykonywania wszystkich czynności związanych ze zwykłym zarządem lokalami i budynkami . Powyższa informacja została przekazana pozwanym pismem z dnia 23 marca 2006r. Obecnie właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) jest Gmina M..

W dniu 24 lutego 2011 r. pozwana A. N. (2) w piśmie skierowanym do Kierownika Zarządu (...) w M. , oświadczyła , że od 2005 r. zamieszkuje na stałe z dziećmi w B., gdzie dzieci uczęszczają do szkoły a ona sama zatrudniona jest tam czasowo. Oświadczyła też, że nikt z pozwanych nie mieszka w mieszkaniu przy ul. (...) w M..

W dniu 28 marca 2011 r. pozwany A. N. (1) , w piśmie skierowanym do Kierownika Zarządu (...) w M. , oświadczył ,że od 2006 r. nie zamieszkuje w spornym lokalu , ponieważ na stałe mieszka i pracuje w B. wraz z 14 –letnim synem R. B. .Pozwany oświadczył też, że jego centrum spraw życiowych znajduje się właśnie w Niemczech, a w spornym lokalu mieszkalnym nikt od 2005 roku nie zamieszkuje na stałe.

W dniu 26 kwietnia 2011 r. Zarząd (...) w M., w trybie art. 11 ust.3 pkt 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego ( Dz.U.z 2005 r. nr 31 poz.266 z późn.zm ) wypowiedział pozwanym , za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia , z dniem 31 maja 2011 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w M., zawartą w dniu 1 lutego 2002 r. pomiędzy (...) w M. a pozwanymi, z powodu niezamieszkiwania przez pozwanych w w/w lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Pismo to zostało skutecznie doręczone pozwanym A. N. (2) i A. N. (1) .

Pozwani i ich małoletnie dzieci od 2005 r. zamieszkują na stałe poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Od 2005 r. A. N. (1) wraz z 16-letnim synem zamieszkują w B., gdzie pozwany skoncentrowane ma swoje życie osobiste i zawodowe. Syn R. B. uczęszcza do szkoły w B.. Do M. przyjeżdża sporadycznie , nieregularnie najczęściej na weekendy.

Pozwana A. N. (2) od 2006 r. przebywa na stałe wraz z małoletnimi dziećmi A. i B. w B. . Podjęła tam pracę zarobkową i zamieszkuje w wynajętym mieszkaniu. Do M. przyjeżdżała na przestrzeni lat 2006-2012 sporadycznie, średnio raz na miesiąc. Bezpośrednio po wytoczeniu powództwa będącego przedmiotem rozpoznania w niniejszym postępowaniu, pozwana do M. przyjeżdża częściej. Deklarując chęć powrotu na stałe do Polski, zapisała swojego syna B. C. do I klasy szkoły podstawowej w M. . Rozpoczęła również starania zmierzające do rozpoczęcia prywatnej działalności gospodarczej na terenie Gminy M..

Pozwani nie zamieszkiwali w okresie od 2005 r. do chwili obecnej na stałe w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w M..

W dniu 17 czerwca 2011 r. Państwowy (...) w M. przeprowadzał, na wniosek pozwanej kontrolę sanitarną spornego lokalu , podczas którego w protokole stwierdzono silny nalot wilgoci na ścianach mieszkania w postaci czarnych plam pleśni oraz na wszystkich sufitach lokalu wyrzuszone nacieki .

W tak ustalonym stanie faktycznym Sad Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione. Uznał, że powódka w sposób należyty udokumentowała przede wszystkim prawidłowość procedury wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego pozwanym . Bezspornym w niniejszej sprawie był fakt utraty przez pozwanych prawa do lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Strony zgodnie przyznały, że umowa najmu została im wypowiedziana z przyczyn wskazanych w wypowiedzeniu.

Pozwany A. N. (1) nie kwestionował zasadności wypowiedzenia umowy najmu. Tym samym Sąd uznał powództwo za zasadne co do zasady.

Orzekając o prawie pozwanych do lokalu socjalnego Sąd wskazał na regulację 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. Nr 71, poz. 733 ze zm.]. W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną jest fakt, że wraz z pozwanymi w spornym lokalu zamieszkiwały też nieletnie dzieci. W związku z tym – w oparciu o zakaz statuowany w powyższym przepisie Sąd w punkcie II wyroku orzekł o prawie małoletnich pozwanych, których prawa reprezentują ich przedstawiciele ustawowi – matka A. N. (2) i ojciec A. N. (1) (pod którego opieką znajduje się nieletni R. B.), do lokalu socjalnego znajdującego się w zasobach Gminy M..

Powyższy wyrok w zakresie ustalającym prawo do lokalu socjalnego pozwanego A. N. (1) zaskarżyła powódka, podnosząc, że przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego jest niesłuszne, albowiem pozwany ten zamieszkuje w B. i tam ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i wnioski Sądu Rejonowego przyjmując je za własne, z zastrzeżeniem, o którym poniżej.

Stosownie do art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów... Sąd orzeka o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Podkreślić należy, że przesłanką dla której Sąd Rejonowy przyznał pozwanemu A. N. (1) prawo do lokalu socjalnego był fakt, że sprawuje on opiekę nad małoletnim R. B., co do którego pozytywne orzeczenie o prawie do lokalu socjalnego było obligatoryjne w świetle art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów... W niniejszej sprawie powódka nie zaskarżyła wyroku Sądu Rejonowego w zakresie orzeczenia dotyczącego pozwanego R. B., a tym samym orzeczenie przyznające temuż pozwanemu prawo do lokalu socjalnego jest prawomocne. Wskazać należy, że stosownie do art. 95 § 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego władza rodzicielska obejmuje w szczególności obowiązek i prawo rodziców do wykonywania pieczy nad osobą i majątkiem dziecka. W myśl art. 96 k.r.o. rodzice wychowują dziecko pozostające pod ich władzą rodzicielską i kierują nim. Obowiązani są troszczyć się o fizyczny i duchowy rozwój dziecka... Stosownie zaś do art. 100 k.r.o. sąd opiekuńczy i inne organy państwowe obowiązane są udzielać pomocy rodzicom, jeżeli jest ona potrzebna do należytego wykonywania władzy rodzicielskiej. Powyższe przepisy stanowią konkretyzację zasad wynikających z art. 71 i 72 Konstytucji. W świetle powyższych przepisów uznać należy, że konsekwencją przyznania prawa do lokalu socjalnego małoletniemu jest przyznanie tego prawa również temu z rodziców, który faktycznie sprawuje nad nim pieczę.

W powyższej sytuacji bez znaczenia jest okoliczność, że pozwany A. N. (1) ma możliwość zamieszkania w innym lokalu w B., albowiem za przyznaniem mu prawa do lokalu socjalnego przemawia jego szczególna sytuacja rodzinna wywołana częściowym uprawomocnieniem wyroku z dnia 20 września 2012 roku. Powyższy przepis, aczkolwiek nie przywołany przez Sąd Rejonowy in extenso, stanowił podstawę przyznania pozwanemu A. N. (1) prawa do lokalu socjalnego.

Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że pozwany uznał powództwo i nie wniósł o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego, albowiem o prawie do lokalu socjalnego, Sąd jest obowiązany orzec (pozytywnie bądź negatywnie) z urzędu.

Podzielić należy zarzut apelacji, że argumentacja przywołanej przez Sąd Rejonowy uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2010 roku, sygn. akt III CZP 109/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 94; nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, aczkolwiek okoliczność ta pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., uznając, że zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu, apelację powódki należało oddalić.