

Sygnatura akt VIII C 542/16

\*\$%\$VIII/C/542/16\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko małoletnim M. M. (1), W. M. i K. M. reprezentowanym przez przedstawicieli ustawowych D. M. i M. M. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

***oddala powództwo.***

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 31 marca 2016 r. Gmina W. domagała się nakazania pozwanym małoletnim M. M. (1) i W. M. reprezentowanym przez przedstawicieli ustawowych D. M. i M. M. (2), aby opróżnili, opuścili oraz wydali jej lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), jak również zapłacili na jej rzecz solidarnie koszty postępowania, w tym zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż pozwane wraz z rodzicami adopcyjnymi zajmują bez tytułu prawnego przedmiotowy lokal mieszkalny. Wobec opiekunów prawnych pozwanych, tj. D. i M. M. (2) zapadł wyrok orzekający obowiązek opróżnienia, opuszczenia i wydania stronie powodowej lokalu (wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 14-09-2011 r. w sprawie II Ca 536/11). W tym stanie rzeczy w ocenie strony powodowej niezbędne jest wytoczenie powództwa przeciwko pozwanym, którego podstawę stanowi art. 222 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew przedstawiciele ustawowi pozwanych wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podali, że niedopuszczalne jest prowadzenie postępowania o nakazanie opróżnienia lokalu wobec małoletnich bez uwzględnienia w pozwie również opiekunów prawnych. Przyznali, że wobec rodziny adopcyjnej orzeczono w dniu 14 września 2011 r. eksmisję z zajmowanego lokalu, którego to wyroku strona powodowa do chwili obecnej nie wykonała. Wskazali, że są rodziną zastępczą nie tylko w stosunku do pozwanych, ale również co do małoletniego K. M., adoptowanego na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 17 listopada 2014 r. W taki stan faktyczny, zdaniem pozwanych, niedopuszczalne byłoby orzeczenie wobec małoletnich eksmisji bez uprzedniej zmiany orzeczenia wydanego wobec przysposabiających, którym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Co za tym idzie orzeczenie względem małoletnich eksmisji wiązać musiałoby się z przyznaniem im prawa do lokalu socjalnego bez uwzględnienia ich prawnych opiekunów, albowiem inne orzeczenie w tym przedmiocie powodowałoby sprzeczność w zakresie uprawnienia rodziców adopcyjnych do lokalu socjalnego.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 6 czerwca 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie małoletniego K. M. urodz. (...), reprezentowanego przez przedstawicieli ustawowych D. M. i M. M. (2), w charakterze pozwanego.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...) od urodzenia (23 października 1975 r.) mieszkał M. M. (2). Najem tego lokalu przysługiwał jego babce J. K.. M. M. (2) przez około rok czasu przebywał za granicą. Wrócił w 2007 r. Od lutego 2007 r. w lokalu wraz z nim w lokalu zamieszkała żona - D. M.. Oboje zamieszkują w lokalu do chwili obecnej.

**Dowód:** - akta tut. Sądu VIII C 931/10.

D. i M. M. (2) na własny koszt przeprowadzili remont lokalu. Położyli nowe tynki na ścianach, w kuchni położyli glazurę, wymienili również drzwi wejściowe.

**Dowód:** - akta tut. Sądu VIII C 931/10.

Pismem z dnia 26 listopada 2009 r., doręczonym w dniu 16 grudnia 2009 r., J. K. wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...). W odpowiedzi strona powodowa poinformowała J. K., że łącząca strony umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2010 r.

**Dowód:** - akta tut. Sądu VIII C 931/10.

Wyrokiem z dnia 14 września 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie II Ca536/11 zmienił wyrok sądu i instancji i nakazał D. M. i M. M. (2) eksmisję z przedmiotowego lokalu ustalając, że nie przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego.

**Dowód:** - akta tut. Sądu VIII C 931/10.

D. i M. M. (2) w 2012 r. adoptowali córkę M. M. (1) (poprzednio J. R.), urodzoną w (...) r. W 2014 r. adoptowali jej biologiczną siostrę W. R., urodzoną w (...) r., a następnie ich biologicznego brata, urodzonego w (...) r. – K. M..

**Dowód:** - pismo z dnia 09-05-2014 r., k. 10-11,

- postanowienie Sądu Rejonowego w Lubinie z 14-08-2014 r., sygn.. I. N. 354/14, k. 43,

- przesłuchanie D. M., protokół rozprawy z 07-11-2016 r., protokół skrócony, k. 52.

M. M. (2) pracuje jako kierowca zawodowy. Jego miesięczne zarobki wynoszą 1.350 zł netto plus diety, łącznie 3-4.000 zł. D. M. przebywa na urlopie wychowawczym do 30 lipca 2019 r. i nie osiąga dochodów z tytułu zatrudnienia, pobiera świadczenie z MOPS-u w kwocie 400 zł miesięcznie.

**Dowód:** - przesłuchanie D. M., protokół rozprawy z 07-11-2016 r., protokół skrócony, k. 52;

- przesłuchanie M. M. (2), protokół rozprawy z 07-11-2016 r., protokół skrócony, k. 52.

D. i M. M. (2) na bieżąco regulują opłaty za lokal. Ponadto spłacili całe zadłużenie. Pozostała jeszcze kwota 2.293,42 zł zaległych odsetek, co do których rozpoczęli już spłatę i deklarują zapłatę całości w przeciągu pół roku.

**Dowód:** - kartoteka finansowa, k. 54-55.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo główne było nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

Bezspornym w sprawie było, że stroną powodową łączyła z J. K. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), która wygasła z dniem 31 stycznia 2010 r. wskutek wypowiedzenia przez najemcę. Od urodzenia w tym lokalu zamieszkiwał M. M. (2) (z roczną przerwą, gdy przebywał za granicą), a od 2007 r. również jego żona D. M.. Ustalenia takie poczynił tut. Sąd w sprawie VIII C 931/10, dając temu wyraz w uzasadnieniu wyroku. Wyrokiem z

dnia 14 września 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie II Ca536/11 zmienił wyrok sądu i instancji i nakazał D. M. i M. M. (2) eksmisję z przedmiotowego lokalu ustalając, że nie przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego.

Podstawą prawną żądania strony powodowej był art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właścicielowi rzeczy, w tym także lokalu mieszkalnego, służy roszczenie windykacyjne w stosunku do osób, które z rzeczy korzystają bez tytułu prawnego. Roszczenie to może zostać jednak czasowo ograniczone wtedy, gdy właścicielowi można postawić zarzut nadużycia prawa podmiotowego oparty na stwierdzeniu, iż uwzględnienie żądania byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Zasady współżycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

Mając na uwadze przytoczony powyżej wywód, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne sprawy uzasadniały uznanie żądania strony powodowej za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu, w niniejszym postępowaniu, została naruszona zasada słuszności oraz zasada ochrony rodziny. Nie negując przy tym uprawnień właścicielskich powodowej Gminy wskazać jednakże należało, że prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanych oraz obowiązków prawnych Gminy w zakresie udzielania pomocy członkom wspólnoty samorządowej w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, które to obowiązki określone są w przepisach ustawy o samorządzie gminnym i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005, nr 31, poz. 266 j.t.).

Analizując okoliczności faktyczne sprawy Sąd zważył, że zadłużenie na koncie lokalowym zostało przez D. i M. M. (2) – rodziców adopcyjnych małoletnich pozwanych spłacone praktycznie w całości. Pozostały jeszcze zaległe odsetki, których spłatę przedstawiciele ustawowi małoletnich już rozpoczęli i zadeklarowali uregulowanie tej zaległości w przeciągu kilku miesięcy. Należności bieżące regulowane są w terminie. Małoletni pozwani są biologicznym rodzeństwem, adoptowanym przez D. i M. M. (2), którzy stworzyli im bezpieczny, spokojny, pełen miłości dom. Dzieci zaaklimatyzowały się w nowym otoczeniu. Zmiana tego otoczenia w przypadku konieczności przeprowadzki niewątpliwie zaburzyłaby ich budowane w nowej rodzinie poczucie bezpieczeństwa i równowagi.

Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że w okresie, kiedy małoletni zamieszkali w przedmiotowym lokalu, D. i M. M. (2) nie przysługiwał już tytuł prawny do lokalu (użyczenie wygasło z datą rozwiązania umowy najmu – art. 668 § 2 k.c.), przez co nie można uznać, iż małoletni są lokatorami w rozumieniu ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Przez to nie przysługuje im ochrona przewidziana w tej ustawie, a w szczególności prawo do lokalu socjalnego. Oznacza to, że w przypadku orzeczenia eksmisji brak byłoby podstaw do przyznania pozwany uprawnienia do lokalu socjalnego.

W świetle powyższego uznać należało, iż żądanie pozwu budzi poważne zastrzeżenia co do zgodności z zasadami współżycia społecznego i jako takie, na podstawie art. 5 k.c. podlegało oddaleniu w całości.