

Sygnatura akt VIII C 809/16

\$%\$VIII/C/809/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 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 28 sierpnia 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy (...)

przeciwko B. K.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

VIII C 809/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14.06.2016 r. strona powodowa Gmina (...) wniosła o nakazanie pozwanej B. K. opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie powodowej lokalu nr (...) znajdującego się we W. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazano, iż lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) jest własnością Gminy (...). Najemcą przedmiotowego lokalu był, zmarły w dniu 17 maja 2015 r., W. K.. W przedmiotowym lokalu zameldowana jest córka zmarłego najemcy B. K.. W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że B. K. nie nabyła uprawnień do przedmiotowego lokalu, gdyż przeprowadzony przez zarządcę wywiad środowiskowy nie potwierdził faktu zamieszkiwania pozwanej w przedmiotowym lokalu wraz z ojcem do chwili jego śmierci. W związku z powyższym wezwano pozwaną do przekazania przedmiotowego lokalu. Jednocześnie ustalono, iż w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci najemcy wstąpiła na podstawie art. 691 K.C. T. K., która zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu przez wiele lat z W. K.. Pozwana pomimo wezwania do opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu do dnia wniesienia pozwu tego nie uczyniła.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazała, że w całości zaprzecza stanowisku zaprezentowanemu w treści pozwu. Pozwana istotnie nie była osobą, którą sąsiedzi na przestrzeni lat mogli widzieć, jako że tryb życia pozwanej znacznie różnił się od trybu życia sąsiadów. Pozwana wskazała, że przez wiele lat była uzależniona od narkotyków, a ponadto nie akceptowała się z konkubiną swojego ojca, T. K.. Pozwana podała również, że nie posiada innego lokalu w dyspozycji, a w P. w trakcie leczenia wynajmowała pokój, z którego korzystała sporadycznie. Wszystkie rzeczy osobiste oraz centrum życiowe znajduje się we W.. Pozwana zakwestionowała także jakość wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez stronę powodową. Pozwana wskazała, że jej osoba jest kojarzona przez grupę sąsiadów z budynku. Wyjaśniła także, że długotrwała choroba ojca, który pozostał w niej bez opieki swojej konkubiny była okresem, w którym opiekę nad nim sprawowała pozwana naprzemiennie ze swoją siostrą. Pozwana podkreśliła, że jest zdeterminowana do pozostania w lokalu, utrzymania go i dalszym zamieszkiwaniu w nim. Pozwana jest osobą, w życiu której elementem stabilizacji i pewności

ma pierwszoplanową rolę. Dla pozwanej wyrok eksmisyjny stanowiłby o braku miejsca do życia i skazywał ponownie na życie na marginesie społecznym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina (...) jest właścicielem lokalu przy ul. (...) we W.

(bezsporne)

W. K. wprowadził się do mieszkania przy ulicy (...) we W. wraz z córkami I. K. oraz B. K. w dniu 10.09.1990 r. B. K. miała wtedy 16 lat.

Dowód: - decyzja nr (...) (...) o zezwoleniu na dokonanie i o przydziale lokalu mieszkaniowego (zawarta w teczce eksploatacji);

- oświadczenie z dnia 11.09.1990 r. o wspólnym zamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu (zawarta w teczce eksploatacji);

- zeznania świadka A. L. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 116;

- zeznania świadka A. G. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 118;

- zeznania świadka E. U. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 118;

- zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

Niedługo po wprowadzeniu się do mieszkania przy ul. (...), pod tym adresem zaczęła mieszkać konkubina W. K., T. K..

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202;

- zeznania świadka T. K. na rozprawie z dnia 12.06.2017 r., protokół skrócony, k. 218.

B. K. mieszkała cały czas w mieszkaniu przy ulicy (...). Gdy miała 17 lat ojciec W. K. tak ją pobił (miała połamany nadgarstek), że zainteresowała się tym pedagog w szkole zawodowej, do której pozwana uczęszczała. Po tym zdarzeniu pozwana mieszkała przez rok w bursie przy ul. (...).

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

W. K. nadużywał alkoholu, wywoływał awantury, był agresywny i używał przemocy. Często bił córkę B.. Z powodu złej sytuacji w domu B. K. zaczęła brać narkotyki. Pierwszy kontakt z narkotykami B. K. miała wieku 18 lat. W tym okresie często była poza domem, bywały okresy, gdy spała na ulicy i nie przebywała w mieszkaniu przez kilka tygodni. Mimo złej atmosfery w domu, mieszkanie przy ul. (...) było jej jedynym domem, wracała do niego, gdy nie miała co ze sobą zrobić. Do domu przyprowadzał ją też ojciec.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202;

- zeznania świadka I. M. (1) na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 117;

- zeznania świadka E. U. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 118;

- zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- zeznania świadka T. K. na rozprawie z dnia 12.06.2017 r., protokół skrócony, k. 218.

W 1994 r. B. K. w wyniku złego traktowania przez ojca podjęła próbę samobójczą – wypadła z okna, w wyniku której połamała kręgosłup i trafiła do szpitala, gdzie przebywała prawie rok. W 1995 r. po pobycie w szpitalu wróciła do mieszkania na Żeromskiego.

Dowód: - zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202;

- zeznania świadka T. K. na rozprawie z dnia 12.06.2017 r., protokół skrócony, k. 218.

W okresie od 1995 r. do 1998 r. B. K. mieszkała w mieszkaniu przy ul. (...), jednak z powodu uzależnienia od narkotyków rzadko tam przebywała. W 1997 r. była w areszcie przez 9 miesięcy. Po wyjściu z aresztu B. K. dowiedziała się o wymeldowaniu jej z mieszkania przy ul. (...) we W.. Wymeldowania dokonała T. K., mająca pełnomocnictwo od W. K.. Ojciec od razu po wyjściu z aresztu zameldował B. K. z powrotem.

Dowód: - zeznania świadka A. M. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

W 1998 r. B. K. została przez ojca zawieszona na pierwsze leczenie odwykowe, które trwało niecały rok. Pozwana uciekła jednak z ośrodka, w którym się leczyła i wróciła do mieszkania we W.. W 2004 r. przybywała przez okres 3 miesięcy w areszcie.

Dowód: - zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

W mieszkaniu na ul. (...) B. K. miała swój pokój, nie był zajęty przez jej ojca ani jego konkubinę, czasem jednak w pokoju tym sypiał jej ojciec. Przez okres nieobecności B. K. w mieszkaniu przy ul. (...) były jej rzeczy, m.in. meble, książki, naczynia, ubrania. Część rzeczy przeniesiono do piwnicy, część natomiast B. K. sama sprzedała, by mieć pieniądze na narkotyki.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202;

- zeznania świadka I. M. (2) na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 117;

- zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141.

W okresie od stycznia do października 2004 r. pozwana leczyła się w (...) Szpitalu – (...) w Z.. Od września 2005 r. do października 2005 r. leczenie pozwanej prowadzone było we W..

Dowód: - Informacja (...) Osobista, k. – 121-136.

W 2005 r. pozwana zdecydowała o leczeniu odwykowym w zamkniętym ośrodku pod P. w R.. Do 2007 r. B. K. przebywała cały czas w ośrodku, przyjeżdżała jednak do W. do mieszkania na Żeromskiego na parę godzin, początkowo nie mogła nocować, a później już nocowała razem z opiekunem z ośrodka.

Dowód: - zeznania świadka E. U. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 118;

- zeznania świadka Katarzy K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 140;

- zeznania świadka A. M. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;
- przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

Po zakończeniu terapii w ośrodku zamkniętym pozwana B. K. mieszkała najpierw w hostelu niedaleko ośrodka, potem w mieszkaniu readaptacyjnym, następnie wynajmowała mieszkanie w P.. W P. B. K. przebywała, gdyż taki był tok terapii. Skończyła tam szkołę średnią studiowała, znalazła pracę, jak również miała dużo łatwiejszy dostęp do specjalistów, gdyż wymaga ciągłego leczenia ze względu na fakt, iż jest nosicielem wirusa HIV. Studia, jak i praca były elementem terapii uzależnień.

Dowód: - zeznania świadka Katarzy K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 140;

- zeznania świadka M. O. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;
- zeznania świadka A. M. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;
- przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202;
- Informacja (...) Osobista, k. – 121-136.

Do W. B. K. wróciła pod koniec 2014 r. jednak nadal pracowała w P.. Po powrocie do W. przeprowadziła się do domu swojej siostry ze względu na stan zdrowia ojca, który był po pierwszej operacji związanej z chorobą nowotworową. W tym okresie B. K. wzięła też 36 dni urlopu by być we W. i opiekować się ojcem.

Dowód: - zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;

- zeznania świadka J. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;
- przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

Po kilku tygodniach ojciec pozwanej wrócił do mieszkania przy ul. (...). Opiekowała się nim tam T. K.. Wskutek agresji W. K. T. K. wyprowadziła się do swojej mamy na ul. (...). Wtedy ojcem opiekowała się B. K.. Na dwa tygodnie przed śmiercią W. K. poszedł do szpitala. W tym czasie T. K. wróciła do mieszkania przy ul. (...), ale córki W. K., za jego zgodą, wyniosły jej rzeczy z tego mieszkania i wymieniły zamki. B. K. była już wtedy cały czas we W., u siostry w domu, której pomagała w związku z jej rozwodem i chorobą nowotworową.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202;

- zeznania świadka I. M. (2) na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 117;
- zeznania świadka M. S. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 117;
- zeznania świadka A. G. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 118;
- zeznania świadka E. U. na rozprawie z dnia 14.11.2016 r., protokół skrócony, k. 118;
- zeznania świadka I. K. na rozprawie z dnia 12.12.2016 r., protokół skrócony, k. 141;
- zeznania świadka T. K. na rozprawie z dnia 12.06.2017 r., protokół skrócony, k. 218.

T. K. zameldowana jest w mieszkaniu przy ul. (...) we W.. Najemcą mieszkania jest mama T. A. K., która wymaga stałej opieki. Mieszkanie ma powierzchnię około 60m², jest zadłużone.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202;

- zeznania świadka T. K. na rozprawie z dnia 12.06.2017 r., protokół skrócony, k. 218;

- pismo strony powodowej z 14-08-2017 r., k. 227.

W dniu 17.05.2015 r. w szpitalu zmarł W. K., który był dotychczasowym najemcą lokalu przy ulicy (...) we W..

Dowód: - skrócony odpis aktu zgonu z dnia 20.05.2015 r., k. – 29;

- umowa najmu z dnia 01.04.1995 r., k. – 9-12.

W chwili śmierci swojego ojca, jak i przez kilka miesięcy po tym zdarzeniu B. K. mieszkała u siostry. Siostra była w złym stanie psychicznym po rozwodzie, leczyła się również na nowotwór, dlatego też B. K. czuła się w obowiązku, by zostać przy niej.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

Po przeprowadzeniu się od siostry do mieszkania na ul. (...) regularnie płaciła rachunki, jak również wysprzątała mieszkanie i zrobiła remont łazienki.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. K. na rozprawie z dnia 20.02.2017 r., protokół skrócony, k. 202.

Pismem z dnia 15.06.2016 r. B. K. wniosła o uregulowanie sytuacji prawnej do lokalu mieszkalnego po zgonie dotychczasowego najemcy, którym był W. K.. W piśmie z dnia 05.08.2015 r. Urząd Miejski W. stwierdził, że B. K. nie wstąpiła w stosunek najmu po swoim zmarłym ojcu W. K., gdyż w chwili śmierci swojego ojca B. K. nie przebywała w przedmiotowym lokalu.

Dowód: - wniosek z dnia 15.06.2016 r., k. – 14-16;

- pismo z dnia 05.08.2015 r., k. – 26.

W odpowiedzi na pismo T. K. dotyczące lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. z dnia 25.11.2015 r. w dniu 18.12.2015 r. Urząd Miejski W. stwierdził, iż T. K. wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym W. K..

Dowód: - dokumenty zawarte w teczce eksploatacji lokalu przy ul. (...) we W..

Pismem Urzędu Miejskiego W. wezwano B. K. do wymeldowania się z przedmiotowego lokalu i przekazania go w stanie wolnym Zarządowi Zasobu Komunalnego.

Dowód: - pismo z dnia 18.12.2015 r., k. – 18.

W okresie od 2012 r. do 2014 r. B. K. składała zeznania podatkowe w Urzędzie Skarbowym dla W.. W 2010 r. B. K. złożyła zeznanie podatkowe w Urzędzie Skarbowym we W. ul. (...). C. K. 34.

Dowód: - zeznanie o wysokości dochodu w roku podatkowym 2014 (k. – 56-59);

- zeznanie o wysokości dochodu w roku podatkowym 2013 (k. – 62-65);

- zeznanie o wysokości dochodu w roku podatkowym 2012 (k. – 68-73);

- zeznanie o wysokości dochodu w roku podatkowym 2010 (k. – 74-76).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z treści art. 222 § 1 k.c. wynika, że 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. W niniejszej sprawie niewątpliwym było, iż powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) we W.. Do uwzględnienia żądania powoda koniecznym było zatem ustalenie, iż pozwanej nie przysługuje żadne skuteczne względem powoda uprawnienie do władania spornym lokalem. Pozwana takie uprawnienie wywodziła z faktu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu W. K..

W dacie śmierci W. K., tj. w dniu 17.05.2015r., obowiązywał przepis art. 691 k.c., w myśl której w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą (§ 1). Osoby wymienione wyżej wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2).

Należy podkreślić, że dla okoliczności zamieszkiwania w lokalu nie ma znaczenia fakt zameldowania bądź jego braku. Zameldowanie na pobyt stały lub czasowy jest pojęciem prawa administracyjnego i może służyć jedynie za jedną z przesłanek, na podstawie których ocenia się fakt zamieszkiwania w lokalu.

Do oceny faktu, czy pozwana B. K. stale zamieszkiwała z najemcą w chwili jego śmierci, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące miejsca zamieszkania. I tak art. 25 k.c. stanowi, że miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Zgodnie natomiast z treścią art. 28 k.c., można mieć tylko jedno miejsce zamieszkania.

Po przeanalizowaniu całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd uznał, iż uzasadnia on należycie wniosek, że pozwana B. K. posiada tytuł prawny do zajmowanego lokalu z mocy wstąpienia w stosunek najmu po ojcu. Pomimo okresowego nieprzebywania w lokalu przy ul. (...) we W. centrum życiowe pozwanej mieściło się właśnie w przedmiotowym lokalu. Sąd doszedł do wniosku, iż pozwana z mieszkaniem przy ul. (...) od zawsze łączyła swoje plany życiowe i zamiar stałego pobytu. W toku postępowania Sąd ustalił, iż pozwana okresowo nie przebywała w przedmiotowym lokalu ze względu na szczególne okoliczności, jakim był fakt bardzo złej relacji z ojcem, który nadużywał alkoholu, wywoływał awantury, był agresywny i używał przemocy, w tym również fizycznej wobec pozwanej (bicie, uszkodzenia ciała), a także swego uzależnienia od narkotyków, spowodowanego sytuacją w domu. Okoliczności związane z postawą ojca pozwanej sprawiały, że B. K. z obawy o swoje życie i zdrowie (emocjonalne i fizyczne) unikała stałego pobytu w przedmiotowym lokalu. Nałóg narkotykowy, w który popadła, a także problemy ze zdrowiem (pobyty w szpitalach) oraz konflikty z prawem (przebywanie w areszcie) powodowały długie nieobecności w domu. Z kolei w okresie od 2007 r. do 2014 r. pozwana poddała się terapii uzależnień, która wymagała najpierw pobytu w zamkniętym ośrodku, a następnie przebywania w jego niedalekiej okolicy, gdzie pozwana uczyła się wchodzenia w role społeczne i samodzielnego życia. Nie bez znaczenia pozostaje również okoliczność, że pozwana miała w P. łatwiejszy dostęp do leczenia wirusa HIV, którym jest zarażona. Te wszystkie okoliczności nie wynikały z woli pozwanej, a z konieczności zadbania o swoje zdrowie i nie wpływały na zamiar pozwanej, która przez cały ten czas za centrum życiowe uznawała lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. i chciała do niego wrócić. Pozwana dawała temu wyraz odwiedzając od czasu do czasu mieszkanie przy ul. (...) we W., a z czasem również nocując w przedmiotowym lokalu wraz z opiekunem terapii. Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę Sąd uznał, iż pozwana znajdowała się w sytuacji przymusowej, w wyniku której nie mogła korzystać z prawa do zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) we W.. Trudno byłoby również pogodzić sytuację, w której pozwana miałaby ponosić negatywne konsekwencje przymusowej sytuacji, w której znalazła się bez swojej winy. Pozwana na każdym etapie postępowania dawała wyraz temu, iż tylko ten lokal traktuje jako swój dom. Okoliczności te potwierdzają fakt, iż pozwana w końcowym etapie życia swojego ojca, mimo traumatycznych przeżyć, opiekowała się nim oraz częściej przebywała we W.. Opiekę na chorym ojcem sprawowała razem z siostrą aż do jego śmierci, co potwierdza istnienie więzi rodzinnych mimo przymusowej sytuacji, w jakiej pozwana znajdowała się z powodu swojego ojca. W dacie jego śmierci lokal pozostawał w jej dyspozycji, gdyż T. K. wyprowadziła się z niego. Fakt, że pozwana nie przybywała tam stale w tym okresie był z kolei spowodowany trudną sytuacją, w jakiej znalazła się jej siostra, będąc sama chora na nowotwór i w trakcie rozwodu, z trójką niepełnoletnich dzieci. W tym czasie B. K.

pomagała siostrze wspierając ją i zajmując się dziećmi. Pozwana po kilku miesiącach od śmierci ojca zamieszkała już definitywnie przy ul. (...), płacąc przez cały czas regularnie rachunki oraz przeprowadziła niewielki remont. Powyższe działania pozwanej wskazują jednoznacznie, iż traktuje ona przedmiotowy lokal, jako swoje centrum życiowe.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, zeznaniach świadków i przesłuchaniu pozwanej. Dowody te korespondowały ze sobą. Wprawdzie część świadków twierdziła, że do przedmiotowego lokalu wprowadził się tylko W. K. z T. K. i tylko oni mieszkali tam przez cały okres do jego śmierci, jednak takie spostrzeżenia mogą być usprawiedliwione niepamięcią z początkowego okresu (1990 r.) oraz faktem, że pozwana B. K. miała bardzo długie okresy nieobecności w domu, trwające przez wszystkie lata (rok po wprowadzeniu – roczny pobyt w bursie, następnie pobyty w szpitalu, ucieczki z domu przed ojcem, niebytność spowodowana uzależnieniem od narkotyków, przybywanie w areszcie, a wreszcie – leczenie odwykowe).

Przytoczyć w tym miejscu należy również poglądy wyrażane w orzecznictwie, które Sąd w niniejszej sprawie podziela, że przerwa w faktycznym przebywaniu w miejscu zamieszkania, nawet długotrwała (np. związana ze studiami, służbą wojskową, pobytem w więzieniu), nie pozbawia danej osoby miejsca zamieszkania (vide uzasad. orz. SN z 15.07.1978 r., IV CR 242/78, OSn 1979/6/120).

W ocenie Sądu pozwana B. K. spełniła wszystkie przesłanki niezbędne do wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Bez wątplenia była zstępnym zmarłego najemcy. W dacie śmierci B. K. nie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

Skoro pozwana B. K. w dniu śmierci najemcy spełniała przesłanki z art. 691 k.c. to wstąpiła ona w stosunek najmu tego lokalu w miejsce zmarłego najemcy. Wstąpienie w stosunek najmu następuje zatem bez potrzeby wysuwania jakichkolwiek roszczeń przez osobę nabywającą uprawnienie ani potwierdzania chęci nabycia tego uprawnienia. Wobec faktu, że pozwana B. K. posiada tytuł prawny do spornego lokalu, powództwo wobec niej podlegało oddaleniu.

Nawet gdyby uznać, że pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym ojcu, to zdaniem Sądu żądanie eksmisji stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Roszczenie to może zostać 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 osób słabszych,

pokrzywdzonych przemocą. Nie negując przy tym uprawnień właścicielskich powodowej Gminy wskazać jednakże należało, że prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanej 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 okresy nieprzebywania pozwanej w przedmiotowym lokalu były spowodowane drastycznymi okolicznościami, niezależnymi od niej. Jako dziecko i nastolatka, po śmierci matki została dotknięta przemocą i agresją ze strony ojca, pozostając bez pomocy z zewnątrz popadła w nałóg narkotykowy, z którego po kilkuletnim okresie leczenia wyszła. Mieszkanie przy ul. (...) nie ma zaległości w opłatach, jest wysprzątane i odremontowane. Konkubina ojca T. K., której Gmina (...) przyznała prawo do tego lokalu stwierdzając jej wstąpienie w stosunek najmu, ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w mieszkaniu swojej matki, która z powodu wieku i chorób wymaga jej stałej opieki.

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

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego.