

Sygn. akt XV Ca 1050/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski

Sędziowie: SSO Jarosław Grobelny

SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

Protokolant: p.o. stażysty Marta Chmal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 grudnia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 14 lutego 2017 r.

sygn. akt IX C 278/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 800 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Jarosław Grobelny Krzysztof Godlewski Joanna Andrzejak-Kruk

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 27.07.2015r. powódka H. K. wystąpiła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółka z o.o. w P. kwoty 5.000,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22.07.2015r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych. Dochodzona kwota stanowiła zadośćuczynienie za naruszenie dóbr osobistych powódki polegające na tym, że pozwana na przełomie października i listopada 2013r. poprzez wymianę zamków w drzwiach pozbawiła powódkę posiadania lokalu mieszkalnego stanowiącego jej centrum życiowe oraz rzeczy osobistych, zmusiła powódkę do przebywania w różnych miejscach na zasadzie grzeczności czy uprzejmości innych osób, co dla powódki, osoby starszej, było trudne i uciążliwe, powodowało i nadal powoduje stres, uczucie poniżenia i braku bezpieczeństwa, strach i niepewność, czy zostanie jej przyznany lokal socjalny i będzie miała gdzie mieszkać.

Pismem z dnia 8.03.2016r. powódka rozszerzyła żądanie do kwoty 50.000,-zł.

Pozwana w odpowiedzi na pozew domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwana zaprzeczyła, aby doszło do naruszenia przez nią posiadania lokalu mieszkalnego, gdyż powódka sama opuściła ten lokal i mieszka wraz z córką i wnuczkami w L., posiada także domek letniskowy, zaś pozwana nie wymieniła zamków w drzwiach mieszkania, lecz jedynie zamknęła bramę główną budynku w celu przygotowania prac remontowych. Zdaniem pozwanej roszczenie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż działanie powódki od początku ukierunkowane było na uzyskanie od pozwanej bezpodstawnej korzyści i zwolnienie z długów w zamian za zwolnienie lokalu, który nie był traktowany przez powódkę jak mieszkanie, a wyłącznie jako argument w negocjacjach z właścicielem.

Wyrokiem z dnia 14.02.2017r., sygn. akt IX.C.278/16 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu: 1) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.000,-zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 5.000,-zł od dnia 27.07.2015r. do dnia 31.12.2015r., a od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie; od kwoty 13.000,-zł od dnia 26.04.2016r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie; 2) w pozostałym zakresie oddalił powództwo; 3) nie obciążył powódki kosztami postępowania w zakresie poniesionym przez pozwaną; 4) nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od: pozwanej kwotę 1.137,12zł, od pozwanej kwotę 2.021,54zł.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Pozwana (...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. W ramach tej działalności pozwana w lutym 2013r. nabyła prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym znajdującej się przy ul. (...) w P.. W związku z nabyciem przedmiotowej nieruchomości pozwana podjęła intensywne starania mające na celu opróżnienie lokali z ich ówczesnych mieszkańców, a także w dalszej kolejności remont budynku. Powyższe stało się źródłem konfliktu pomiędzy spółką a niektórymi spośród mieszkańców kamienicy. Na tle tego konfliktu prowadzone było przez Prokuratora Prokuratury Rejonowej P. w P. dochodzenie w sprawie uporczywego nękania w 2013r., nie później, niż do lipca 2013r., J. J. (1), M. S. oraz M. C. (2), lokatorek kamienicy, poprzez przymuszenie do opuszczenia lokali mieszkalnych i wzbudzenie tym samym w wymienionych uzasadnionego okolicznościami poczucia zagrożenia oraz istotnego naruszenia ich prywatności, to jest przestępstwo z art. 190a § 1 k.k. Postanowieniem z dnia 30.08.2013r. postępowanie to zostało umorzone wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego. Spór dotyczący możliwości dalszego zamieszkiwania w lokalach przy ul. (...) zaistniał także pomiędzy pozwaną a zamieszkującymi kamienicę powódką i M. G. (1). Pozwana zawarła także z Miastem P. ugodę, której przedmiotem było złożenie przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego mieszkańcom lokali nr (...) przy ul. (...). W wyniku zabiegów pozwanej stopniowo kolejni mieszkańcy kamienicy wyprowadzali się z niej.

W liczącym ponad 120 m⁽²⁾ lokalu nr (...) znajdującym się przy ul. (...) powódka H. K. zamieszkała po wyjściu za mąż w 1960r. W tamtym okresie lokal ten zajmowali już jej teściowie oraz matka teściowej. Po śmierci teściów, matki teściowej oraz męża, począwszy od lat 90-tych ubiegłego wieku w lokalu tym powódka zamieszkiwała wraz z córką K. J. (2), a następnie także i wnuczkami J. J. (2) oraz małol. W. J.. Początkowo powódka i jej córka płaciły należności związane z najmowanym mieszkaniem, jednakże po podwyżkach wprowadzonych przez nową właścicielkę zaczęły zalegać z opłatami, zaprzestając płatności. Rezultatem braku zapłaty była utrata tytułu prawnego do lokalu i wystąpienie przez ówczesną właścicielkę z powództwem o eksmisję. Wyrokiem z dnia 14.12.2009r. wydanym przez Sąd Rejonowy (...) w sprawie (...) nakazano H. K., K. J. (2), J. J. (2) oraz małol. W. J., aby opuściły, opróżniły i wydały lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd orzekł o ich uprawnieniu do lokalu socjalnego nakazując wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Powódka H. K., pomimo orzeczenia wobec niej eksmisji, nie godziła się na opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...), czekając na przydzielenie lokalu socjalnego, co było źródłem konfliktu pomiędzy nią a pozwaną. Powódka nie uiszczała także należnych opłat związanych z korzystaniem z tego lokalu na rzecz właściciela nieruchomości,

a do przysługującego jej świadczenia emerytalnego skierowana zostało postępowanie egzekucyjne. Z lokalu tego wyprowadziła się natomiast córka powódki K. J. (2) wraz z J. J. (2) oraz W. J.. K. J. (2) zamieszkała w wynajmowanym mieszkaniu w L..

Z uwagi na intensywne starania pracowników pozwanej zmierzające do opróżnienia wszystkich lokali z mieszkańców, powódka unikała kontaktów z przedstawicielami pozwanej, coraz częściej przebywając poza lokalem nr (...) – u różnych członków swojej rodziny. Jednocześnie cały czas oczekiwała na złożenie jej oferty najmu lokalu socjalnego. Właściciel nieruchomości – wskazując na awarię instalacji wodnej (pęknięcie rury) – odciął dopływ wody do zajmowanego przez powódkę lokalu. Jednocześnie pracownicy pozwanej wymienili zamki w drzwiach prowadzących do lokalu. Po pewnym czasie córka powódki ponownie uzyskała dostęp do lokalu. W związku z odcięciem dopływu wody powódka w czasie pobytów w mieszkaniu przez pewien czas pozyskiwała wodę od sąsiadów lub też nabywała ją w 5-litrowych baniakach. W mieszkaniu odcięty został także dopływ energii elektrycznej. Również w późniejszym okresie powódka rzadko przebywała w spornym lokalu, czasowo zatrzymując się u rodziny w B., a w późniejszym okresie na zmianę przebywała w domach innych członków swojej rodziny w P. i J., jak też w mieszkaniu wynajmowanym przez córkę. Z lokalu zabrała część swoich ruchomości, nadal jednak posiadała klucze i nie planowała zdać go właścicielowi przed uzyskaniem uprawnienia do lokalu socjalnego, w mieszkaniu tym spędzała 2-3 dni w miesiącu. Pomimo prowadzonych negocjacji pomiędzy powódką a pozwaną nie doszło do porozumienia w przedmiocie opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu nr (...) właścicielowi.

Zarządca nieruchomości wielokrotnie wzywała powódkę do zapłaty zaległości. W odpowiedzi powódka zwróciła się o potrącenie jej zobowiązań z emerytury. Wskazała przy tym, że często bywa w szpitalach, a lokal pozwanej zajmuje sama prowadząc jednoosobowe gospodarstwo domowe. Nadmieniała, że nastąpiła podwyżka czynszu o ponad 100% i podkreśliła, że osoby, które wcześniej wspólnie z nią zamieszkiwały i opłacały należności, opuściły mieszkanie. Nadto pismem z dnia 28.05.2013r. ponownie wezwano bezskutecznie powódkę do zapłaty zadłużenia w kwocie 47.287,37zł. W dalszej kolejności – wobec braku zapłaty ze strony powódki – pozwana na drodze sądowej dochodziła od Miasta P. odszkodowania za niezłożenie ww. byłej lokatorce oferty najmu lokalu socjalnego.

Decyzją z dnia 15.07.2013r., (...) (...) (...), Prezydent Miasta P. orzekł o wymeldowaniu H. K. z pobytu stałego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że w wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, że H. K. opuściła trwale i dobrowolnie lokal i nie dokonała obowiązku wymeldowania z miejsca pobytu stałego, w którym już nie przebywa. W toku postępowania w przedmiocie wymeldowania z pobytu stałego H. K. sprzeciwiła się wydaniu decyzji o takiej treści, wskazała że w lokalu przebywa przez 3-4 dni w miesiącu i spędza tam noce. W tej samej dacie wydane zostały decyzje o wymeldowaniu z lokalu także J. K. (1) i W. K.. Powyższe decyzje zostały utrzymane w mocy przez Wojewodę (...) w dniu 28.03.2013r.

W 2013r. powódka upadła doznając złamania nasady dalszej kości promieniowej lewej z przemieszczeniem (repozycja). W trakcie leczenia zastosowano wobec niej unieruchomienie gipsowe złamanej kończyny. W okresie od 28.10.2013r. do 21.11.2013r. powódka odbywała rehabilitację w (...) im. prof. M. W. w O..

W październiku 2013r. zarządzająca wówczas nieruchomością w imieniu pozwanej J. S. (1) otrzymała od właściciela informację, że budynek przy ul. (...) jest pusty, jak też na jego polecenie zdjęła pozostałe w kamienicy liczniki energii elektrycznej. Wówczas też podjęto decyzję, że pozostałe jeszcze ruchomości w lokalach nr (...) zostaną wywiezione przez firmę transportową do magazynu przy ul. (...). Po wywiezieniu rzeczy kamienica miała zostać zamknięta. W rezultacie pod koniec października – w czasie pobytu powódki w ww. (...) – pozostawione w lokalu nr (...) ruchomości w tym m.in. meble, sprzęt (...), odzież, środki higieniczne, garnki i naczynia, sprzęt rehabilitacyjny i leczniczy, książki, zabawki wnuków powódki oraz żywność zostały przewiezione na zlecenie pozwanej do magazynu przy ul. (...) w P.. Dostęp do znajdujących się w kamienicy lokali został uniemożliwiony poprzez wymianę zamków w bramie. W późniejszym okresie córka powódki skontaktowała się z zarządcą nieruchomości uzyskując informację, że jej rzeczy znajdują się w kontenerach w ww. magazynie, zaś klucze są w dyspozycji właściciela kamienicy.

W związku z narastającym konfliktem powódka, szukając rozwiązania zaistniałej sytuacji, zwróciła się o pomoc do (...), a nadto w późniejszym okresie sprawa relacjonowana była w prasie.

Na przełomie 2013r. i 2014r. pozwana prawo własności nieruchomości przy ul. (...) zbyła na rzecz J. S. (2). Nie znajduje się ona także w posiadaniu nieruchomości.

Powódka w pozwie z dnia 30.01.2014r. skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. wystąpiła przywrócenie jej posiadania lokalu. Sprawa ta toczyła się przed tut. Sądem pod sygnaturą (...). W odpowiedzi (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa. Postanowieniem z dnia 9.06.2015r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze P. S., który wniósł o oddalenie powództwa. W dalszej kolejności H. K. cofnęła pozew w części obejmującej żądanie wydania jej lokalu. Wyjaśniła, że oświadczenie to związane jest z wydaniem lokalu jego nabywcy P. S., a także tym, iż jak wynika z oświadczeń nabywcy lokal ten nie istnieje, a tym samym żądanie to jest bezprzedmiotowe. Postanowieniem z dnia 19.01.2016r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie (...).

Pomimo utraty posiadania lokalu powódka stale podejmowała starania mające na celu zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego. W piśmie z dnia 27.03.2015r. (...)sp. z o.o. w P. wskazała powódce, że rozważy wniosek dotyczący złożenia oferty najmu lokalu socjalnego po dostarczeniu prawomocnego wyroku sądu przywracającego dłużnicze naruszony stan posiadania.

Powódka jest osobą starszą – obecnie ma 87 lat. Jest także osobą od lat schorowaną. Wielokrotnie diagnozowano u niej bóle kręgosłupa szyjnego, piersiowego, lędźwiowego, zmiany zwyrodnieniowe kręgosłupa. Trudności mieszkaniowe w sposób negatywny odbiły się na funkcjonowaniu powódki i jej kondycji psychicznej. Zmuszona była ona bowiem stale korzystać z uprzejmości członków swojej rodziny, czy znajomych, zatrzymując się u nich w okresach kilkutygodniowych lub kilkumiesięcznych. Pozostawanie w lokalu zamieszkiwanym przez córkę było przy tym dla powódki źródłem silnego stresu z uwagi na chorobę autystyczną wnuczki. Powódka w okresie od 5-26.03.2014r. hospitalizowana była na (...) (...) w K. z diagnozą: reakcja na ciężki stres i zaburzenia adaptacyjne, kifoza i lordoza – inne wtórne skrzywienie kręgosłupa ku tyłowi, zawroty głowy i odurzenie. W trakcie pobytu w szpitalu powódka wskazywała, że leczy się u psychiatry od 3 lat z powodu stanów depresji i lęków w związku z kłopotami mieszkaniowymi. Przy przyjęciu do szpitala stwierdzono u niej nastrój obniżony, skargi na lęki, niepokój, przynębienie, poczucie niewydolności, obawy o przyszłość, ciągłe uczucie zagrożenia, okresowo zawroty głowy. W trakcie leczenia uzyskano częściową poprawę umożliwiającą dalsze leczenie ambulatoryjne. Zastosowano podstawowe leczenie psychotropowe, terapię zajęciową. Została wypisana do domu w nastroju płytko obniżonym, bez myśli samobójczych. W dokumentacji szpitalnej wskazano również na występujące u niej okresowo lęki, poczucie miernej niewydolności psychofizycznej. W listopadzie 2014r. zdiagnozowano u powódki epizod depresyjny. Powódka w okresie od 18.02 do 11.03.2015r. ponownie poddawana była leczeniu szpitalnemu na (...) (...) w K.. Zdiagnozowano u niej wówczas zaburzenia adaptacyjne, kifozę i lordozę – inne wtórne skrzywienie kręgosłupa ku tyłowi, zawroty głowy, chorobę przeziębieniową. Stwierdzono występowanie u powódki 4-5 lata wstecz problemów emocjonalnych i zaburzeń nastroju związanych z sytuacją życiową (utrata lokum). Odnotowano, że powódka z uwagi na pogorszenie się stanu zdrowia psychicznego podjęła leczenie psychiatryczne ambulatoryjne. Wskazano, że pacjentka zgłasza stan chronicznego napięcia, niepokój wewnętrzny i zaburzenia snu. Stwierdzono, że przebieg leczenia jest zasadniczo niepowikłany a samopoczucie chorej uzależnione jest o zdarzeń zewnętrznych, powódka posiada wsparcie w rodzinie i jest świadoma konieczności współpracy z organizacjami lokalnymi. Po zakończeniu leczenia szpitalnego powódka została zwolniona w nastroju płytko obniżonym, bez objawów wytwórczych, myśli i zamiarów samobójczych. Zalecono dalsze leczenie w trybie poradnianym. W okresie od 9.10.2015r. do 2.11.2015r. powódka po raz kolejny przebywała na (...) (...) w K. z rozpoznaniem reakcji na ciężki stres i zaburzeń adaptacyjnych, innych zaburzeń psychicznych spowodowanych uszkodzeniem lub dysfunkcją mózgu i chorobą somatyczną, organiczną chwiejnością afektywną. W karcie informacyjnej leczenia szpitalnego wskazano na występowanie u powódki od kilku lat silnej depresji z zamiarami samobójczymi, występujące u niej wyczerpanie, niepokój, nasiloną dekoncentrację i zaburzenia pamięci, spadek energii, zaburzenia snu, obniżony nastrój, niepokój, obawy o rodzinę i przyszłość oraz zaburzenia pamięci. W trakcie pobytu w szpitalu zastosowano wobec niej leczenie psychotropowe oraz terapię zajęciową. Powódka

została wypisana ze szpitala z zaleceniem kontynuacji leczenia. Powódka w toku niniejszego postępowania odebrała ruchomości, które zostały wywiezione na zlecenie pozwanej. Nadto powódce przydzielone zostało mieszkanie socjalne przy ul. (...) w P.. Źródłem dochodu powódki jest renta w kwocie 1.400,-zł, przy czym świadczenie to w części zostało zajęte w drodze egzekucji komorniczej. Powódka może liczyć na pomoc ze strony rodziny, w tym w szczególności córki.

Powyższy stan faktyczny, w części bezsporny, ustalony został na podstawie zeznań świadków i powódki, a także na podstawie dokumentów i ich odpisów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy oraz w aktach sprawy (...)

Sąd dał wiarę dokumentom, odpisom i kopiom, z których dowód został przeprowadzony, bowiem ich wartości dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a i Sąd nie miał podstaw by czynić to z urzędu, mając jednocześnie na uwadze treść art. 244 k.p.c., w myśl którego dokumenty urzędowe jako sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne zaś, zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenie zawarte w ich treści.

Zeznania powódki H. K. oraz świadków S. G. i K. K. Sąd ocenił jako wiarygodne. Nie budziły one wątpliwości w zakresie, w jakim odnosiły się do okoliczności niespornych – tego, iż powódka zajmowała lokal nr (...), w którym także posiadała swoje rzeczy i klucz do tego lokalu. Zarówno świadkowie jak i powódka przyznali także, że w okresie po 2010r. powódka rzadko przebywała w spornym mieszkaniu, zatrzymując się u różnych członków swojej rodziny, czy znajomych lub odbywając hospitalizację w szpitalach. Wyżej wymieni zgodnie wskazywali także, że powódka nie miała zamiaru wyzbycia się posiadania spornego mieszkania do czasu uzyskania oferty najmu lokalu socjalnego. Wskazać należy, że w omawianym zakresie twierdzenia powódki i świadków w przeważającej części znajdowały oparcie także w stanowisku pozwanej, która jedynie przeczyła temu, iż powódka nie opuściła lokalu. Zeznania te korespondowały także z innymi dowodami, w tym m.in. dokumentacją fotograficzną przedstawioną przez pozwanej, które analiza pozwala uznać, iż w lokalu nr (...) do końca października 2013r. znajdowały się liczne ruchomości powódki, w szczególności takie jak meble, odzież, zabawki wnuków, książki, naczynia, sprzęt (...) a nawet pozostawiona w lodówce, czy szafkach żywność. Natomiast słowa świadków i powódki odnoszące się do tego, że rzadko przebywała ona w spornym lokalu nie z uwagi na to, że nie chciała już w nim w ogóle zamieszkiwać, lecz ze względu na zachowanie właścicieli nieruchomości (w tym usilne i stałe nakłanianie mieszkańców kamienicy do opróżnienia lokali), jak i fakt, że powódce odcięto dopływ wody i innych mediów do lokalu, znajduje potwierdzenie w stanowisku pozwanej, która przyznała, że czyniła intensywne starania zmierzające do usunięcia mieszkańców kamienicy z dotychczas zajmowanych przez nich lokali co było źródłem konfliktów i przedmiotem zainteresowania prasy, jak też, że w lokalu powódki doszło do wyłączenia wody ze względu na awarię instalacji wodnej (pękniętą rurę). Okoliczność, że powódka nadal była zainteresowana posiadaniem lokalu, jak też do niego wracała znalazła także potwierdzenie w zeznaniach świadków J. J. (3) i M. C. (2), które to zeznania Sąd ocenił jako szczerze i wiarygodne. Wyżej wymienione relacjonowały, iż w okresie gdy pozwana była właścicielką nieruchomości przy ul. (...), niekiedy widywały powódkę na nieruchomości.

Zeznania świadków M. G. (2) i J. S. (1) Sąd ocenił jako przydatne, czyniąc je w znacznej mierze podstawą dla rekonstrukcji stanu faktycznego. Świadkowie ci zajmowali się zarządem nieruchomością przy ul. (...), w okresie gdy jej właścicielką była pozwana. Nie było podstaw by powątpiewać w treść ich relacji w części, w jakiej wskazywali, że pozwana podejmowała starania mające na celu opróżnienie kamienicy z lokatorów, a pomiędzy stronami przez pewien czas toczyły się negocjacje, których przedmiotem było opuszczenie lokalu przez powódkę, przy czym negocjacje te nie doprowadziły do porozumienia. Pomiędzy twierdzeniami M. G. (2) a słowami powódki i jej córki istniała sprzeczność co do treści żądań sformułowanych przez powódkę odnośnie warunków, na jakich miała opuścić lokal pozwanej, jak i treści oświadczeń, które miała składać córka powódki przedstawicielom pozwanej. W tym wycinku Sąd uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na rozstrzygnięcie wątpliwości co do tego, jakiej konkretnie treści żądania te były. Niewątpliwym jest przy tym, że strony nie doszły do porozumienia. Sąd uznał także, że brak jest podstaw, aby podważać szczerłość zeznań ww. świadków w części, w jakiej utrzymywali oni, że powódka nie była przez nich widywana na nieruchomości (przy czym świadek M. G. (2) przyznał, że spotkał raz powódkę w budynku). Analizując zeznania świadków w tej części Sąd zwrócił uwagę na to, iż nie zamieszkiwali oni na nieruchomości ani także tam nie przebywali stale. Niewątpliwym jest więc, że nie mieli oni możliwości zaobserwowania, jak często powódka

tam bywała. Jednocześnie niemożność spotkania przez nich powódki wydaje się w pełni zrozumiała w świetle jej twierdzeń, iż w lokalu spędzała nie więcej, niż kilka dni w ciągu miesiąca, rzadko odbierała korespondencję, a nadto unikała kontaktu z zarządcą nieruchomości ze względu na jego intensywne zabiegi ukierunkowane na opróżnienie kamienicy z lokatorów.

Z kolei świadkowie A. B. i P. B. nie posiadali informacji odnoszących się do okoliczności istotnych dla rozpoznania niniejszej sprawy, stąd też zeznania ich ocenił jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W tak ustalonym stanie faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w części.

Roszczenie powódki opierało się na twierdzeniu, iż była posiadaczką lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P., przy czym posiadanie to oparte było na wyroku eksmisyjnym, którym wstrzymano egzekucję do czasu złożenia przez Miasto P. oferty najmu lokalu socjalnego. Następnie posiadanie powódki zostało naruszone i nie zostało przywrócone, a w związku z tym naruszeniem poniosła ona szkodę niematerialną w postaci krzywdy. Podstawę prawną tak sformułowane roszczenia stanowią przepisy art. 23 k.c. i art. 24 § 1 k.c. w zw. z art. 448 k.c. dotyczące ochrony dóbr osobistych.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał za w pełni wiarygodne twierdzenia powódki co do pozbawienia jej dostępu do zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Powódka do października 2013r. była posiadaczką lokalu, a dla stwierdzenia istnienia posiadania bez znaczenia pozostaje okoliczność, że powódka znaczną część czasu spędzała poza spornym lokalem – odbywając hospitalizację lub zatrzymując się tymczasowo u kolejnych członków swojej rodziny. Nadal wykazywała ona wolę posiadania lokalu przynajmniej do czasu złożenia jej oferty najmu socjalnego lub ugodowego uzgodnienia z pozwaną kwestii opróżnienia mieszkania. Wolę taką przejawiała m.in. pozostawiając znaczną część ruchomości w lokalu, jak też i przebywając tam co jakiś czas. Sąd podkreślił, że powódka w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała z rodziną przez znaczną część swojego życia, mieszkanie to przez te wszystkie lata stanowiło niewątpliwie centrum jej spraw życiowych, a coraz radsze pobytu powódki w nim rozpoczęły się dopiero, gdy posiadanie nieruchomości przejęła jej właścicielka. Wówczas też doszło do znacznych podwyżek czynszu, zaś powódka przestała regulować należności związane z wynajmowanym mieszkaniem, co zaskutkowało orzeczeniem eksmisji. Jednocześnie z uwagi na stan zdrowia i zaawansowany wiek powódka zmuszona była podejmować hospitalizację, jak i coraz częściej przebywała w domach różnych członków swojej rodziny. Na takie zachowanie powódki niewątpliwie wpływ miała także postawa właściciela, który nie ustawał w wysiłkach, aby opróżnić kamienicę z lokatorów, niezależnie od tego czy (w przypadku wstrzymania eksmisji) uzyskali oni ofertę najmu socjalnego, czy też nie. Przed październikiem 2013r. pozwana już raz pozbawiła powódkę posiadania lokalu, wymieniając zamki w drzwiach jej mieszkania. Dodatkowo pozwana odcięła dopływ wody do lokalu, jak też w październiku 2013r. nakazała demontaż wszystkich liczników znajdujących się na nieruchomości. W kontekście powyższego Sąd nie miał wątpliwości co do tego, iż coraz radsze pobyty powódki w lokalu nie były konsekwencją jej dobrowolnej decyzji o jego opuszczeniu i zamieszkiwaniu w innym miejscu, ale w znacznym stopniu związane były z sytuacją życiową i zdrowotną powódki, jak też przede wszystkim postawą właściciela nieruchomości, który swoim zachowaniem niewątpliwie utrudniał spokojne zamieszkiwanie w kamienicy.

Konieczną przesłanką udzielenia ochrony za naruszenie dóbr osobistych jest stwierdzenie bezprawności ich naruszenia. Przesłankę tę ujmuje się w prawie cywilnym szeroko - bezprawne jest każde działanie sprzeczne z normami prawnymi czy zasadami współżycia społecznego. W analizowanym przypadku Sąd nie miał wątpliwości, że zachowanie pozwanej skutkujące pozbawieniem powódki możliwości korzystania z wody doprowadzanej do jej lokalu oraz centralnego ogrzewania, odcięciem możliwości korzystania z energii elektrycznej, jak i w dalszej kolejności całkowitym pozbawieniem możliwości korzystania z lokalu miało charakter umyślny, a zatem zawiniony. Zachowanie takie było także bezprawne, albowiem naruszało przysługujące powódce uprawnienia do władania tym lokalem do czasu uzyskania oferty najmu lokalu socjalnego. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, jakoby w październiku 2013r. powódka zamieszkiwała w innym, niż lokal nr (...) miejscu. W lokalu tym powódka nie tylko pozostawiła znaczną część swoich ruchomości, w tym przedmioty osobiste oraz żywność, ale jej pobyty poza lokalem miały charakter tymczasowy – powódka przebywała albo w szpitalach, albo też pozostawała przez okresy kilkutygodniowe lub kilkumiesięczne

u różnych członków swojej rodziny. W takiej sytuacji trudno jest uznać, aby powódka poza spornym lokalem była w stanie w sposób stały zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Zachowanie pozwanej polegające na pozbawieniu powódki możliwości korzystania z zamieszkiwanego przez nią lokalu jawi się tym bardziej jako naganne, iż dotknęło ono osobę w zaawansowanym wieku, schorowaną, ekonomicznie znacznie słabszą, niż strona pozwana. Powódce przyznane zostało prawomocnym wyrokiem uprawnienie do lokalu socjalnego, która to instytucja adresowana jest do osób najslabszych, które znalazły się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych korzystając z ofert dostępnych na wolnym rynku. Pozwana utrzymuje, że powódka dobrowolnie opuściła lokal (porzucając ten lokal i znajdujące się w nim nieruchomości). Pomimo tego pozwana, będąca wszak podmiotem profesjonalnym i reprezentowanym przez profesjonalnych pełnomocników, nie skorzystała z dostępnych legalnych środków opróżnienia lokalu, a uciekła się do działania bezprawnego. Pozwana nabywając nieruchomość miała świadomość, jaka jest jej sytuacja prawna, w tym także w odniesieniu do lokatorów, którzy zajmują lokale bez tytułu prawnego posiadając jednocześnie uprawnienie do lokalu socjalnego. Tym samym pozwana winna była liczyć się z tym, że lokatorzy ci dysponują również uprawnieniem do zamieszkiwania w kamienicy do czasu złożenia im oferty najmu lokalu socjalnego przez Miasto P. i okoliczność tę wziąć pod uwagę nabywając nieruchomość oraz wykonując wobec niej uprawnienia właścicielskie. W związku z twierdzeniem powódki, iż motywem działania pozwanej było skłonienie jej do opuszczenia zajmowanego lokalu, który powódka po wypowiedzeniu mu umowy najmu zajmowała bez tytułu prawnego, Sąd przytoczyć tezę wyroku SA w Warszawie z 10.06.2011r., VI ACa 84/11 (Lex nr 86332), zgodnie z którą nie każde działanie wierzyciela, zmierzające do odzyskania długu, legalizuje wkroczenie w sferę dóbr osobistych dłużnika. Działanie nadmierne, nakierowane na zastraszenie dłużnika, zmierzające do wywołania w nim uzasadnionej obawy o mir domowy, realizowane w oparciu o zasadę, według której „cel uświęca środki” nie może być bowiem ocenione inaczej niż, jako wadliwe. Jako nieprzekonujący Sąd ocenił jednocześnie argument pozwanej, iż konieczne było wykonanie remontu kamienicy. Niewątpliwym jest bowiem, iż na czas remontu pozwana mogła zaproponować powódce lokal zastępczy, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie prowadzi zaś do konkluzji, aby propozycję taką powódce złożyła. Nie przekonały Sądu także wywody pozwanej, jakoby powódka wykazując się złą wolą nie przyjęła pomocy w poszukiwaniach innego lokalu dostępnego na wolnym rynku, jak też nie zaakceptowała wsparcia finansowego ze strony pozwanej. Powódka nie była zobowiązana do przyjmowania wskazanej przez pozwaną oferty najmu innego lokalu dostępnego na wolnym rynku. Powódka oczekiwała na ofertę najmu lokalu socjalnego ze strony Miasta P., a więc lokalu, z najmem którego wiązałyby się obowiązki zapłaty czynszu niższego niż w przypadku stawek wolnorynkowych, których uiszczenie przekracza możliwości finansowe powódki. Niewątpliwie rozwiązaniem dla powódki mogłaby nie być także ewentualna tymczasowa pomoc finansowa oferowana przez pozwaną, albowiem po wyczerpaniu się tej pomocy powódka zmuszona byłaby płacić czynsz wedle stawek wolnorynkowych, a więc przekraczający jej możliwości, co w dalszej kolejności skutkować mogłoby utratą prawa do takiego lokalu i kolejnym wyrokiem eksmisyjnym. Pozwana uniemożliwiając powódce dostęp do lokalu i wywołując jej rzeczy z niego uczyniła to nie powiadomiwszy o tym wcześniej powódki. Działanie takie niewątpliwie można ocenić jako godzące w prawo powódki do niezakłóconego zamieszkiwania, jak też prawo do prywatności. Trudno jest przy tym uznać, iż nie mogła zawiadomić powódki o planowanych czynnościach z uwagi na brak kontaktu z nią, skoro, jak sama przyznaje, w tym samym okresie negocjowała z reprezentującą powódkę jej córką warunki ewentualnego opróżnienia lokalu.

W kontekście powyższych ustaleń Sąd uznał, iż nie sposób w postawie powódki dopatrzeć się nasilenia złej woli, które pozwoliłoby na kwalifikowanie jej zachowania jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, a więc i naruszającego normę wyrażoną w art. 5 k.c. Niewątpliwym zaś jest natomiast, iż zachowanie pozwanej ocenić należało jako bezprawne i zawinione jednocześnie.

Zdaniem Sądu doszło do naruszenia dóbr osobistych powódki w postaci nienaruszalności mieszkania, godności i prawa do prywatności. Przy ocenie, czy doszło do naruszenia dobra osobistego nie ma decydującego znaczenia subiektywne odczucie osoby, jej indywidualne wartości uczuć i stanu psychicznego, ale to, jaką reakcję wywołuje naruszenie w społeczeństwie. Istotne jest przy tym, czy dane zachowanie, biorąc pod uwagę przeciętne reakcje ludzkie, mogło obiektywnie stać się podstawą do negatywnych odczuć po stronie pokrzywdzonego. Ochrona dóbr osobistych ma charakter wyjątkowy, co sprawia, że sięganie do jej mechanizmów powinno następować z odpowiednią

ostrożnością i powściągliwością. Oznacza to, że aby uznać, iż konkretne zachowanie stanowiło źródło naruszenia dóbr osobistych poszkodowanego, rodzaj, charakter i stopień nasilenia naruszenia musi przybrać taką formę, że u obiektywnego obserwatora wzbudziłoby ono odczucie skrzywdzenia jego adresata. Sama utrata możliwości korzystania z mediów doprowadzonych do lokalu i jednocześnie możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego, w ocenie Sądu, niewątpliwie godzić może w podstawowe atrybuty człowieka, jakimi jest nietykalności mieszkania i godność osobista, jak i prawo do prywatności. Wskazać tu należy, że najpierw ograniczenie powódki w posiadaniu mieszkania (z uwagi na odcięcie mediów), jak i w dalszej kolejności uniemożliwienie jej posiadania tego lokalu, było tym bardziej dla niej dotkliwe, że nie miała ona – poza tym lokalem – żadnego stałego miejsca zamieszkania i w lokalu tym pozostawiła znaczną część swoich rzeczy osobistych. Okoliczność, iż obce powódce osoby naruszyły jej przestrzeń prywatną, wkraczając do lokalu i czasowo pozbawiając ją posiadania należących do powódki ruchomości osobistych niewątpliwie godzi także w poczucie godności powódki i jej prawo do prywatności. Sytuacja ta była dla powódki tym trudniejsza, że pomimo zaawansowanego wieku i schorowania zmuszona była ona stale prosić inne osoby o pomoc, jak też przenosić się do mieszkań różnych członków swojej rodziny, żyła też w ciągłym stresie i w stanie obawy o przyszłość. Nie budzi także wątpliwości negatywny wpływ zachowania pozwanej na kondycję psychiczną powódki, u której wszak zdiagnozowano epizod depresyjny. Co więcej powódka w okresie od marca 2014r. do listopada 2015r. trzykrotnie była hospitalizowana na (...) (...) w K. gdzie zdiagnozowano u niej m.in. reakcję na ciężki stres i zaburzenia adaptacyjne, wskazano na stany depresji i lęków w związku z kłopotami mieszkaniowymi, przygnębienie, poczucie niewydolności, obawy o przyszłość, ciągle uczucie zagrożenia, stan chronicznego napięcia, niepokój wewnętrzny i zaburzenia snu, wyczerpanie, niepokój, nasiloną dekoncentrację i zaburzenia pamięci, spadek energii, zaburzenia snu, obniżony nastrój, niepokój. Przypomnieć także należy, że powódka miała trudności w uzyskaniu uprawnienia do lokalu socjalnego, a to z uwagi na wyzucie ją z posiadania przez pozwaną spornego lokalu i związane z tym uwarunkowanie przez (...) przyznania lokalu socjalnego od rezultatów postępowania sądowego o przywrócenie tego posiadania.

Analizując krzywdę po stronie powódki Sąd wziął pod uwagę, że jej rozmiary zostały w części złagodzone z uwagi na okoliczność, iż uzyskała ona pomoc ze strony członków swojej rodziny, jak też innych organizacji. Ostatecznie także powódce złożona została oferta najmu lokalu socjalnego. Sąd miał także na uwadze i to, że powódka choć była uprawniona do korzystania z lokalu pozwanej do czasu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego, nie uiszczala (pomimo takiego obowiązku) na rzecz właściciela żadnych opłat związanych z zajmowanym mieszkaniem narażając tym samym właściciela nieruchomości na straty.

Sąd miarkując należne powódce zadośćuczynienie wziął więc pod uwagę przede wszystkim rodzaj dobra osobistego, jakie zostało naruszone, jak również charakter następstw naruszenia chronionego dobra, a także sytuację majątkową i życiową powódki oraz okoliczność, że pozwana dopuszczając się naruszenia norm prawnych i dobra osobistego powódki kierowała się przede wszystkim chęcią uzyskania korzyści majątkowej ze sprzedaży nieruchomości. Zdaniem Sądu kwota 18.000,-zł jest adekwatna do rodzaju naruszonych dóbr, rozmiaru doznanej krzywdy przez powódkę, intensywności naruszenia, stopnia winy pozwanej, sytuacji majątkowej pozwanej i powódki, jak też odpowiada aktualnym warunkom i przeciętnej stopie życiowej społeczeństwa. Powódka pozbawiona była możliwości korzystania z lokalu przez okres około 3 lat, co przy przyjęciu zadośćuczynienia w kwocie 18.000,-zł daje kwotę ok. 500,-zł miesięcznie. Kwota ta niewątpliwie nie może być oceniona jako wygórowana i skutkująca niewspółmiernym wzbogaceniem się powódki mając na względzie, iż uzyskiwana przez nią emerytura odpowiada ok. 1.400,-zł netto miesięcznie, zaś najniższe miesięczne wynagrodzenie w 2017r. wynosi 1.459,-zł netto. Niewątpliwie także wartość zadośćuczynienia nie jest zawyżona wzięwszy pod uwagę występujące na rynku lokalnym ceny najmu mieszkań, trudno jest bowiem uznać, aby kwota taka była wystarczającą dla pozyskania w drodze najmu lokalu na wolnym rynku.

W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.000,-zł tytułem zadośćuczynienia oraz – na podstawie art. 481 k.c. – odsetki ustawowe – każdorazowo od dnia następnego po dniu, w którym pozwana dowiedziała się o roszczeniu powódki i jego wysokości. W pozostałym zakresie powództwo, jako niezasadne, zostało oddalone.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. W niniejszej sprawie wystąpił wypadek szczególnie uzasadniony, przemawiający za nieobciążaniem powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną. Przemawiały za tym trudna sytuacja majątkowa powódki, jej zaawansowany wiek (blisko 90 lat) i związany z tym stan zdrowia, jak i istotna dysproporcja jeśli chodzi o sytuację ekonomiczną pozwanej i powódki. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że przedmiotem sporu jest roszczenie o zapłatę zadośćuczynienia, którego miarkowanie uzależnione jest od decyzji Sądu, zaś samo roszczenie co do zasady okazało się słuszne. Na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od pozwanej kwotę 1.137,12zł i od powódki kwotę 2.021,54zł. Rozstrzygnięcie to dotyczy kosztów sądowych, którymi strony zostały obciążone proporcjonalnie do stopnia, w jakim przegrały sprawę. W treści rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 4 wyroku pojawiła się oczywista omyłka polegająca na dwukrotnym wskazaniu pozwanej, jako obciążonej obowiązkiem poniesienia kosztów. Omyłka ta podlega sprostowaniu odrębnym postanowieniem.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w pkt 1, 3 i 4 oraz zarzucając:

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez dokonanie ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym sprawy;
- naruszenie art. 23 k.c., art. 24 § 1 k.c. i art. 448 k.c.

W oparciu o te zarzuty pozwana domagała się zmiany wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania za obie i instancje według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Opierała się ona przede wszystkim na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., natomiast trzeba podkreślić, że jego skuteczne postawienie wymaga wskazania konkretnych dowodów, których ocena dokonana przez sąd pierwszej instancji nie odpowiada regułom ustanowionym w tym przepisie, i przytoczenia okoliczności, które dyskwalifikują ocenę tych konkretnie dowodów. Skarżący powinien więc przedstawić, jakie kryteria oceny (zasady logiki, doświadczenia życiowego) sąd naruszył dając wiarę poszczególnym dowodom lub uznając brak ich wiarygodności, nadto winien też wskazać wpływ zarzucanego uchybienia na wynik postępowania.

Apelacja pozwanej w zasadzie nie zawierała tego rodzaju wskazań; pozwana nie odwołała się do oceny konkretnych dowodów przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy i nie dowodziła błędów w ich ocenie, lecz swój wywód sprowadzała w przeważającej mierze do wskazania na materiał (dokumenty czy zeznania świadków) wspierający jej stanowisko i twierdzenia. Dodać trzeba, że choć pewne okoliczności, które przyjął Sąd Rejonowy, rzeczywiście nie znajdują oparcia w materiale dowodowym sprawy, to jednak nie dotyczy to faktów kluczowych, decydujących o zasadności roszczenia powódki. Prawdą jest przykładowo, że pozwana – wbrew ustaleniom Sądu I instancji – nie dochodziła od Miasta P. odszkodowania za niezłożenie powódce oferty najmu lokalu socjalnego (odpowiedź na pozew pozwanego Miasta P. z dnia 18.09.2013r. ze sprawy (...) – na które powołał się Sąd I instancji, nie dotyczy bowiem odszkodowania za zajmowanie przedmiotowego lokalu, lecz lokalu w P. przy ul. (...)) oraz że trudno mówić o konflikcie pomiędzy powódką i pozwaną (w potocznym rozumieniu), skoro pozwana była właścicielką nieruchomości przez niespełna rok (od lutego 2013r.), a w tym czasie powódka w przedmiotowym lokalu przebywała sporadycznie, nie mając w zasadzie kontaktu z przedstawicielami pozwanej spółki, a wręcz ich unikając (nawet rozmowy dotyczące wydania lokalu prowadziła z przedstawicielem pozwanej córka powódki, K. K.). Pewne zastrzeżenia budzi też przypisanie pozwanej przez Sąd I instancji odpowiedzialności za odłączenie wszystkich mediów. Z ustaleń Sądu wynika, że – wskazując na awarię instalacji wodnej (pęknięcie rury) – pozwana odcięła dopływ wody do lokalu zajmowanego przez powódkę, a także dopływ energii elektrycznej. W rzeczywistości (jak wynika z zeznań świadka K. K. – k.204) odcięcie dopływu

wody nastąpiło jeszcze przez poprzedniego właściciela nieruchomości, A. J., natomiast prąd powódka opłacała aż do – jak to ujmowano – zablokowania kamienicy, kiedy to zdjęto liczniki energii elektrycznej.

Pewne mankamenty w zakresie ustaleń faktycznych nie dotyczyły natomiast, jak już zaznaczono, kwestii najistotniejszych, które stanowiły podstawę twierdzeń powódki o naruszeniu jej dóbr osobistych. Bezpodstawnie w apelacji sugerowano, jakoby Sąd I instancji przyjął, że w 2013r. powódka zamieszkiwała w spornym lokalu (co pozwana podważała przywołując ustalenia dokonane w postępowaniu administracyjnym o wymeldowanie oraz wypowiedzi przesłuchanych w sprawie świadków). Z ustaleń Sądu I instancji wynika bowiem, że przed listopadem 2013r. powódka nie zaspakajała tam swoich potrzeb mieszkaniowych, przebywając u różnych członków rodziny, w tym w córki wynajmującej mieszkanie w L., a także okresowo w szpitalach czy placówkach rehabilitacyjnych (przykładowo w październiku i listopadzie 2013r. odbywała miesięczną rehabilitację po złamaniu ręki). Sąd wyraźnie zaznaczył, że powódka zabrała z mieszkania w P. część swoich rzeczy i przyjeżdżała tam okazjonalnie, spędzając w nim 2-3 dni w miesiącu. Powódka utrzymała się natomiast w posiadaniu lokalu, dysponując kluczami do niego i pozostawiając tam należące do niej przedmioty (m.in. meble, sprzęt(...), sprzęt rehabilitacyjny, książki, odzież). Taki stan powódka chciała zachować, do czego miała zresztą prawo z uwagi na treść wyroku eksmisyjnego z dnia 14.12.2009r., przyznającego jej uprawnienie do utrzymania lokalu socjalnego. Powódka oczekiwała na złożenie jej przez gminę stosownej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i dopiero wówczas zamierzała opróżnić i wydać przedmiotowe mieszkanie właścicielowi.

Nie jest sporne, że w październiku i listopadzie 2013r. pozwana spółka – zmiierzając do przeprowadzenia w kamienicy szeroko zakrojonych prac remontowych – podjęła działania polegające na tym, że zdjęła liczniki energii elektrycznej, opróżniła lokale mieszkalne nr (...), a znajdujące się tam ruchomości przewiozła do magazynu, zaś dostęp do lokali uniemożliwiła przez wymianę zamków w bramie budynku. Opisane działania pozwanej zostały trafnie zakwalifikowane przez Sąd I instancji jako sprzeczne z prawem – gdyż samowolne – pozbawienie powódki posiadania lokalu mieszkalnego (art. 342 k.c.). Przeciwno powódce zapadł wyrok eksmisyjny (umowa najmu została wypowiedziana z uwagi na zaległości czynszowe) i powinien on zostać wykonany w przewidzianym prawem trybie, a więc dopiero po złożeniu powódce przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego (gdyż do tego czasu wykonanie wyroku zostało wstrzymane na podstawie art. 14 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów /.../) i przez powołany do tego organ, tj. komornika sądowego na podstawie tytułu wykonawczego nakazującego opróżnienie przedmiotowego lokalu (art. 1046 k.p.c.).

Powyższej oceny nie podważają eksponowane w apelacji okoliczności związane z dążeniem przez pozwaną do porozumienia w zakresie dobrowolnego wydania lokalu czy też składane przez nią propozycje zapewnienia powódce mieszkania zastępczego. Do żadnych uzgodnień ostatecznie przecież nie doszło, zatem nie przekonuje podjęta w apelacji próba usprawiedliwiania zachowań pozwanej i potraktowania ich jako niezawinione (co wyłączałoby możliwość dochodzenia zadośćuczynienia na podstawie art. 448 k.c., gdyż przesłanką odpowiedzialności przewidzianej w tym przepisie jest nie tylko bezprawne, ale i zawinione działanie sprawcy naruszenia dobra osobistego; por. wyrok SN z 12.12.2002r., V CKN 1581/00, publ. OSN 2004/4/53), a z drugiej strony przypisania działaniom powódki cech sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (jak należy zakładać, do działań podpadających pod art. 5 k.c. pozwana zalicza nie tylko próbę uzyskania – w zamian za zwolnienie lokalu – rekompensaty pieniężnej oraz zwolnienia z długu z tytułu opłat za zajmowanie lokalu, ale także wystąpienie z roszczeniem w niniejszej sprawie).

W apelacji wskazano na próbę wykorzystania przez powódkę w prowadzonych negocjacjach „przymusowej dla pozwanej sytuacji konieczności zapewnienia lokatorom budynku lokali zamiennych”. Ani Sąd I instancji nie poczynił jednak ustaleń, ani też pozwana nie powołała się w apelacji na okoliczności świadczące o znajdowaniu się przez nią w jakiegokolwiek sytuacji przymusowej. Sąd I instancji ustalił (co nie było kwestionowane w apelacji), że pozwana spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na kupnie i sprzedaży nieruchomości, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. W ramach tej działalności pozwana nabyła w lutym 2013r. prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w P., zamierzając doprowadzić do opróżnienia lokali w tej nieruchomości z ich ówczesnych mieszkańców i remontu budynku. Działania

pozwaney, w tym dotyczące lokalu nr (...) znajdującego się w posiadaniu powódki, były zatem podyktowane względami komercyjnymi, nie zaś obiektywną koniecznością związaną z remontem. Niezwłocznie po opróżnieniu budynku, tj. na przełomie 2013 i 2014r. pozwana zbyła zresztą nieruchomości osobie trzeciej.

Nie budzi zastrzeżeń stanowisko Sądu I instancji, według którego w wyniku opisanego działania pozwaney doszło do naruszenia dóbr osobistych powódki w postaci nietykalności mieszkania i prawa do niezakłóconego mieszkania oraz godności i prawa do prywatności (art. 23 k.c.). Pozwana w apelacji podkreślała fakt niezamieszkiwania powódki w spornym lokalu w 2013r. oraz brak możliwości samodzielnego w nim zamieszkiwania z uwagi na wiek i stan zdrowia. Okoliczności życiowe powódki były rzeczywiście tego rodzaju, że w chwili samowolnego naruszenia posiadania nie zaspokajała ona w przedmiotowym lokalu swych potrzeb mieszkaniowych. Pozbawienie powódki możliwości zajmowania tego lokalu oznaczało jednak dla niej utratę przysłowiowego własnego kąta i zdanie – już bez możliwości wyboru – na życiowość członków rodziny, u których powódka przez kolejne lata przebywała. Oznaczało również w praktyce naruszenie istotnego interesu życiowego powódki, gdyż utrudniło jej realizację uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego (Miasto P., zobowiązane do złożenia powódce oferty najmu lokalu socjalnego, uzależniało to od wytoczenia przez powódkę procesu o przywrócenie posiadania). Całkowicie przekonują zatem twierdzenia pozwu o towarzyszącym powódce w zaistniałej sytuacji poczuciu braku bezpieczeństwa, strachu i niepewności o przyszłość. Wymaga także zaznaczenia, że wyniku samowolnego naruszenia posiadania pozwana zadysponowała znajdującymi się w lokalu przedmiotami należącymi do powódki, w tym rzeczami osobistymi, wywożąc je do magazynu. Niezasadnie pozwana kwestionowała istnienie związku pomiędzy jej działaniem a stanem zdrowia powódki. Z zeznań członków rodziny powódki (K. K. – k.205, M. G. (3) – k.172) wynika wprawdzie, że powódka cierpiała na depresję już wcześniej, co związane było z narastającym zadłużeniem za lokal, natomiast Sąd I instancji ustalił, że po pozbawieniu jej posiadania lokalu powódka trzykrotnie (w tym na wiosnę 2014r.) była hospitalizowana w szpitalach psychiatrycznych z diagnozą w postaci reakcji na ciężki stres oraz zaburzeń adaptacyjnych na tle kłopotów mieszkaniowych. W rezultacie nie mogą budzić żadnych zastrzeżeń ustalenia Sądu I instancji, że trudności mieszkaniowe w sposób negatywny odbiły się na funkcjonowaniu powódki i jej kondycji psychicznej.

Podsumowując, błędy w ustaleniach faktycznych popełnione przez Sąd I instancji dotyczyły okoliczności nie mających rozstrzygającego znaczenia w niniejszej sprawie. Zaskarżony wyrok nie narusza natomiast prawa materialnego, w tym w szczególności wskazanych w apelacji przepisów art. 23 k.c., art. 24 § 1 k.c. i art. 448 k.c.

W tym stanie rzezy i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwaney jako bezzasadną.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Na tym etapie postępowania powódka wyłożyła koszty zastępstwa procesowego – wynagrodzenie reprezentującego ją pełnomocnika, którego wysokość ustalono na kwotę 1.800,-zł (zgodnie z § 15 ust. 1 i 3 w zw. z § 2 pkt 5, § 10 ust. 1 pkt 1 i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. 2015/1800 w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. 2016/1668). Powyższe koszty pozwana winna zwrócić powódce.

/-/ Jarosław Grobelny /-/ Krzysztof Godlewski /-/ Joanna Andrzejak-Kruk