

Sygn. akt II Ca 329/14

II Cz 355/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Andrzej Roman (spr.)                   |
| Sędziowie:      | SSO Ryszard Biegun<br>SSO Aleksandra Kłoda |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Magdalena Starostka           |

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa R. C.

przeciwko J. B.

o wydanie lokalu oraz zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 24 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 914/12

oraz na skutek zażalenia powoda i pełnomocnika z urzędu powoda

od postanowienia o kosztach zawartego w wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej z dnia 24 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 914/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie I. i powództwo o wydanie lokalu oddala,

- w punkcie IV. przez zastąpienie kwoty 2214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) kwotą 4428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych);

2. w pozostałym zakresie zażalenie oddala;

3. oddala apelację powoda;

4. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 391 zł (trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, a w pozostałej części odstępuje od obciążenia powoda kosztami postępowania odwoławczego pozwanej;

5. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej na rzecz adw. T. K. kwotę 2214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) z VAT tytułem wynagrodzenia za zastępstwo procesowe z urzędu po stronie powoda w postępowaniu apelacyjnym.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Sygn. akt II Ca 329/14

II Cz 355/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 sierpnia 2012 roku R. C. wystąpił przeciwko J. B. o „zwrot mieszkania przy ulicy (...)” oraz odszkodowanie i zadośćuczynienie w wysokości 75000 zł (pozew k. 3).

Ustanowiony dla powoda pełnomocnik z urzędu sprecyzował powództwo w piśmie procesowym z dnia 17 października 2012 r. wnosząc o zobowiązanie pozwanej do wydania na rzecz powoda lokalu mieszkalnego położonego na ulicy (...) w B., zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 15000 zł tytułem odszkodowania za zniszczone ruchomości powoda znajdujące się w mieszkaniu eksmitowanym na wniosek pozwanej, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 60000 zł tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę, jaką powód poniósł na skutek zamieszkiwania w lokalu socjalnym w następstwie orzeczonej eksmisji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, a także przyznanie pełnomocnikowi z urzędu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazał, że żądanie zwrotu mieszkania wynika z treści przepisu art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, albowiem pozwana pomimo wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 11 ust. 5 wspomnianej ustawy nie zamieszkała w lokalu po eksmisji powoda. Żądanie zapłaty kwoty 15000 zł tytułem odszkodowania dotyczy zniszczonych przez pozwaną ruchomości w mieszkaniu, z którego powód został eksmitowany, a żądanie zapłaty zadośćuczynienia w kwocie 60000 zł powód opiera na doznanych krzywdach w związku z przymusowym zamieszkiwaniem w lokalu socjalnym na skutek eksmisji, po której pozwana, wbrew treści wypowiedzenia, nie zamieszkała w opuszczonym przez powoda lokalu (pismo procesowe pełnomocnika powoda z dnia 17 października 2012 r. k. 32).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o odrzucenie pozwu wskazując, że żądanie zwrotu mieszkania i zapłaty odszkodowania jest bezpodstawne. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że powód nie regulował czynszu za zajmowany lokal i dewastował mieszkanie, co było przyczyną rozwiązania z powodem umowy najmu. Po eksmisji mieszkanie nie nadawało się do zamieszkania, a w związku z tym pozwana przekazała mieszkanie w bezpłatny najem synowi, który mieszka w tym mieszkaniu i je remontuje (odpowiedź na pozew k. 39-40).

Na terminie rozprawy w dniu 14 stycznia 2014 r. zobowiązany do sprecyzowania powództwa powód wyjaśnił, że odszkodowania w kwocie 15000 zł dochodzi za jego rzeczy, które zostały przeniesione w czasie eksmisji z mieszkania do piwnicy, nie potrafi wymienić tych rzeczy, ale w zakresie tych rzeczy od pozwanej nie dochodził jeszcze sądownie odszkodowania, a dotychczasowe procesy dotyczyły innych rzeczy zniszczonych przez pozwaną. Odnosząc się do żądania zwrotu mieszkania powód wyjaśnił, że chciałby, żeby sąd wyrokiem zobowiązał pozwaną do zawarcia z nim umowy najmu na takich warunkach jakie obowiązywały przed eksmisją w 2009 r. (protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r. k. 111-112).

Na etapie głosów stron ustanowiony dla powoda z urzędu pełnomocnik wniósł o nieobciążanie powoda kosztami procesu na wypadek oddalenia powództwa wskazując na emocjonalne zaangażowanie powoda w sprawę, a także jego sytuację majątkową (protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r. k. 111-112).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej:

I. zobowiązał J. B. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Ja, J. B., oddaję R. C. do używania na zasadach umowy najmu na czas nieoznaczony będący moją własnością lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) w B. z przeznaczeniem na cele mieszkalne, na dotychczasowych warunkach najmu obowiązujących przed rozwiązaniem stosunku najmu wskutek wypowiedzenia z dnia 2 stycznia 2002 r., w tym w szczególności przy uwzględnieniu wysokości miesięcznego czynszu w kwocie 5,50 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu”,

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądził od R. C. na rzecz J. B. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. przyznał ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej na rzecz adw. T. K. kwotę 2214 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi R. C.;

V. kosztami sądowymi w postaci opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której R. C. został zwolniony, obciążył Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje.

R. C. oraz P. C. zajmowali lokal przy ul. (...), najpierw od 1945 roku na podstawie decyzji administracyjnej wydanej w dniu 11 sierpnia 1945 r. na rzecz H. C., a od 1958 r. na podstawie decyzji administracyjnej wydanej w dniu 18 listopada 1958 r. na rzecz R. C. (dowód: decyzja o przydziale mieszkania k. 58 akt sprawy I C 369/05).

Lokal mieszkalny położony w B. przy ul. (...) stał się własnością J. B., a R. C. oraz P. C. płacili J. B. umówiony czynsz za możliwość mieszkania w lokalu. (okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 2 stycznia 2002 r. J. B. wypowiedziała R. C. oraz jego rodzinie najem lokalu przy ul. (...) na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazując, że po trzyletnim okresie wypowiedzenia, który upływa w dniu 1 marca 2005 r. zamierza zamieszkać w tym lokalu. Pismo powyższe zostało wysłane żonie R. C. – P. C. i skutecznie doręczone R. C. (dowód: wypowiedzenie z dnia 2 stycznia 2002 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 4 akt sprawy I C 369/05, domniemanie faktyczne).

W dacie upływu okresu wypowiedzenia (rok 2005) czynsz najmu za lokal mieszkalny przy ul. (...) wynosił 5,50 za m<sup>2</sup>, czyli 606,65 zł za cały lokal (dowód: wypowiedzenie z dnia 16 czerwca 2003 r. k. 7 akt sprawy I C 369/05, k. 10 akt sprawy I C 420/10, wypowiedzenie z dnia 13 lipca 2006 r. k. 9 akt sprawy I C 420/10 ).

Po upływie okresu wypowiedzenia pismem z dnia 16 marca 2005 r. J. B. złożyła przeciwko R. C. pozew o eksmisję. Wyrokiem z dnia 1 października 2008 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 369/05 Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej uwzględnił powództwo, nakazując R. C. opuszczenie, opróżnienie i wydanie J. B. lokal mieszkalny położony w B. przy ul. (...) i orzekając, że R. C. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Po uprawomocnieniu się powyższego orzeczenia tytuł wykonawczy został w dniu 12 marca 2009 r. wydany J. B. (dowód: dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. akt I C 369/05 – pozew k. 1, wyrok k. 281).

W toku postępowania o eksmisję R. C. podpisał on w dniu 27 marca 2006 r. z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w B. umowę najmu lokalu przy ul. (...) w B. (dowód: umowa najmu z dnia 27 marca 2006 r. k. 65-66).

W dniu 5 i 6 listopada 2009 r. przeprowadzona została eksmisja R. C. z lokalu przy ul. (...). W dacie eksmisji mieszkanie było zdewastowane i nie nadawało się do zamieszkania bez przeprowadzenia gruntownego remontu (dowód: zdjęcia lokalu z okresu eksmisji k. 48).

Po eksmitowaniu R. C. z lokalu przy ul. (...) J. B. nie zamieszkała w tym lokalu. Mieszkanie to zaczął remontować syn J. B. – A. B.. W czasie remontu A. B. mieszkał w tym samym budynku w lokalu położonym piętro wyżej niż lokal, z którego eksmitowany był R. C. (dowód: częściowo zeznania świadka K. B. k. 78-79, częściowo zeznania świadka K. K. k. 94-95).

Obecnie mieszkanie przy ul. (...) jest wyremontowane, stoi puste i nadaje się do zamieszkania. Wymienić należy jedynie okna, które są sprawne, ale nieszczelne. Wymienić należy również drzwi zewnętrzne, które również są sprawne, lecz stare i zniszczone. (dowód: zdjęcia lokalu po remoncie k. 48, zeznania świadka K. B. k. 78-79, zeznania świadka K. K. k. 94-95).

R. C. występował przeciwko J. B. z wieloma roszczeniami, w tym również wnosząc o odszkodowanie za zniszczenie jego rzeczy w czasie przeprowadzania eksmisji. Jedno z postępowań w tym przedmiocie prowadzone przez Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej pod sygn. akt

I C 308/09 zakończyło się prawomocnym oddaleniem powództwa (dokumenty zgromadzone w aktach postępowania o sygn. akt I C 308/09).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Nie ulega w sprawie wątpliwości, że do 2005 r. strony niniejszego sporu łączył stosunek najmu. Zgodnie z treścią art. 55 i 56 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych najem nawiązany na podstawie wcześniejszej decyzji administracyjnej przekształcił się w najem umowny zawarty na czas nieoznaczony, a stosunek najmu powstały w ten sposób zachował jedynie element administracyjnoprawny w zakresie źródła powstania zobowiązania.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 j.t. ze zm. (zwanej w dalszej części uzasadnienia ustawą o ochronie praw lokatorów) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić wyłącznie z określonych ustawowo przyczyn, a ponadto powinno ono być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl natomiast art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4. W myśl natomiast art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów jeżeli właściciel, który wypowiedział stosunek prawny na podstawie przepisu ust. 5, nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, lokator jest uprawniony, według swojego wyboru, bądź do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach bądź do żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego za okres jednego roku.

Odnosząc powyższe regulacje prawne na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że powołując przepis art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów J. B. rozwiązała stosunek najmu pismem z dnia 2 stycznia 2002 r., które zostało skutecznie doręczone R. C.. W wypowiedzeniu J. B. w sposób jednoznaczny wskazała, że po upływie okresu wypowiedzenia zamierza zamieszkać w lokalu. Poza sporem w rozpoznawanej sprawie pozostaje okoliczność, że do tego nie doszło i do dnia dzisiejszego J. B. do lokalu się nie wprowadziła. Stan lokalu po jego wyremontowaniu wynikający z załączonych do akt sprawy zdjęć (k. 48) nie pozostawia żadnych wątpliwości co do tego, że w omawianym lokalu można zamieszkać. Przeszkodą do zamieszkania nie mogą być stare i zniszczone okna i drzwi podczas gdy są one sprawne (zeznania świadków K. B. i K. K.).

Nie może być w rozpoznawanej sprawie skutecznym argument, iż po rozwiązaniu stosunku najmu omawiany lokal został powierzony synowi pozwanej – A. B.. Przepis art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów wymaga bezwzględnie i bez wyjątku aby w lokalu zamieszkał właściciel. W przeciwnym razie lokatorowi przysługuje prawo powrotu do lokalu. Wynikający z art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów tryb rozwiązania stosunku najmu wybrała pozwana i powinna była liczyć się z wszelkimi konsekwencjami tego wyboru. Wypowiedzenie z dnia 2 stycznia 2002 r. nie wskazywało w swojej treści, że to syn pozwanej zamieszka w lokalu po rozwiązaniu stosunku najmu. Zgodnie z treścią art. 11 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów tego rodzaju ewentualne zastrzeżenie powinno zostać dokonane w wypowiedzeniu pod rygorem nieważności. Przede wszystkim podkreślić jednak należy, że A. B. jedynie remontował omawiany lokal, lecz w nim nie zamieszkał. Odwołując się do wcześniejszych rozważań dotyczących materiału dowodowego z całą stanowczością podkreślić należy, że odmiennej treści tendencyjne i naiwne zeznania świadków K. B. i K. K. na wiarę nie zasługują.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą określone w art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów przesłanki, od których zależy skuteczność żądania powoda powrotu do lokalu na dotychczasowych zasadach obowiązujących przed rozwiązaniem stosunku najmu. Słusznie pozwana podnosiła w toku procesu, że roszczenie wynikające z art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy wyłącznie wypowiedzenia stosunku najmu w trybie art. 11 ust. 5 tej ustawy i właśnie z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Nie ulega jednocześnie wątpliwości, że dokonując wypowiedzenia stosunku najmu pismem z dnia 2 stycznia 2002 r. J. B. nie zapewniła R. C. lokalu zamiennego, ani też nie miał on do takiego lokalu uprawnienia. Okoliczność, iż R. C. popisał umowę najmu z Gminą B. w 2006 r. (już po rozwiązaniu stosunku najmu) jest w tej sytuacji bez znaczenia. W tej sytuacji odwoływanie się przez J. B. do przepisu art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów jest nieuprawnione, a w zasadzie wręcz niezrozumiałe, albowiem przepis art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów w żadnym razie nie może stanowić skutecznej podstawy odmowy zaspokojenia roszczenia wynikającego z art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić w oparciu o treść art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, że powodowi przysługuje „prawo do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach”. Na powyższy przepis powód wskazywał podtrzymując swoje roszczenia w rozpoznawanej sprawie. Wbrew stanowisku ustanowionego dla powoda pełnomocnika z urzędu z powyższego przepisu nie wynika roszczenie o wydanie lokalu, albowiem powodowi nie przysługuje żaden tytuł prawny do omawianego lokalu. Właściwa wykładnia przepisu art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów powinna prowadzić do wniosku, że przepis ten jest materialną podstawą prawną dla byłego lokatora do żądania zawarcia z nim ponownie przez właściciela lokalu stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmował ten lokal na dotychczasowych warunkach. W tej sytuacji zasadnie na terminie rozprawy w dniu 14 stycznia 2014 r. powód precyzował swoje roszczenie wskazując, że oczekuje, że wyrokiem sąd zobowiąże pozwaną do zawarcia z nim umowy najmu na warunkach obowiązujących wcześniej. Tak sprecyzowane roszczenie powoda należy potraktować jako żądanie zobowiązania pozwanej do złożenia określonego oświadczenia woli. Tak sprecyzowane roszczenie znajduje swoje oparcie w treści przepisu art. 64 §1 kc, zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Przepis art. 64 kc nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli musi mieć podstawy materialnoprawne, może natomiast wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej (m.in. wyrok SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, wyrok SA w Szczecinie z dnia 29 listopada 2012 r., I ACa 609/12). W rozpoznawanej sprawie obowiązek pozwanej zawarcia z powodem umowy najmu na warunkach obowiązujących przed rozwiązaniem tego stosunku prawnego wynika z treści art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. Regulację zawartą w art. 64 kc od strony procesowej uzupełnia art. 1047 §1 kpc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Przepisy art. 64 kc i art. 1047 §1 kpc stwarzają fikcję prawną polegającą na przyjęciu, że z chwilą

prawomocności orzeczenia sądu oświadczenie dłużnika zostało złożone (m.in. wyrok SN z dnia 18 stycznia 2000 r., III CKN 532/98).

W związku z powyższym, na podstawie art. 64 kc w zw. art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów w pkt. I wyroku sąd zobowiązał pozwaną J. B. do złożenia oświadczenia woli (oświadczenie to zacytowano w sentencji orzeczenia) o zawarciu z R. C. umowy najmu na czas nieoznaczony na dotychczasowych warunkach najmu obowiązujących przed rozwiązaniem stosunku najmu wskutek wypowiedzenia z dnia 2 stycznia 2002 r. Wysokość czynszu obowiązującego w dacie rozwiązania powyższego stosunku sąd ustalił w oparciu o wypowiedzenie z dnia 16 czerwca 2003 r. (k. 7 akt sprawy I C 369/05).

Biorąc pod uwagę stan lokalu w chwili eksmisji powoda z urzędu sąd rozważał czy żądanie powoda nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 kc). Nie ulega jednak wątpliwości, że w przypadku tej eksmisji doszło do naruszenia określonych praw powoda, co znalazło swój wyraz w korzystnych dla powoda rozstrzygnięciach sądowych, a eksmisja w określonym zakresie (dotyczącym piwnicy) została uznana za bezprawną. W tych okolicznościach sąd nie dostrzega okoliczności uzasadniających odmowę uwzględnienia zgłoszonego przez powoda w niniejszej sprawie roszczenia o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu.

Roszczenia powoda w pozostałym zakresie nie zostały wykazane i powództwo w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 75000 zł sąd oddalił w pkt. II orzeczenia.

W pierwszym rzędzie podnieść należy brak podstaw do odrzucenia pozwu w oparciu o przepis art. 199 §1 pkt 2 kpc w zakresie roszczeń odszkodowawczych powoda. Udało się sądowi ustalić, że toczyły się wprawdzie dotychczas dwa postępowania sądowe o odszkodowanie za zniszczone przez pozwaną rzeczy powoda w czasie eksmisji (I C 308/09, I C 1118/09). Ze względu na liczbę spraw sądowych między stronami nie można wykluczyć, że toczyły się lub jeszcze toczą inne postępowania sądowe w tym przedmiocie. Powołując się jednak na stanowcze i jednoznaczne oświadczenia powoda złożone na terminie rozprawy w dniu 14 stycznia 2014 r. należy wskazać, że z roszczeniami, z którymi wystąpił on w rozpoznawanej sprawie wcześniej nie występował przed sądem. Powyższe oświadczenie powoda sąd przyjął jako podstawę uznania, że brak jest podstaw do odrzucenia pozwu, chociaż powód w istocie nie potrafił wskazać nawet których zniszczonych jego rzeczy dotyczy pozew w niniejszej sprawie.

Roszczenie odszkodowawcze powoda nie zostało przez niego wykazane. Zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 415 kc kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę zobowiązany jest do jej naprawienia. Zgodnie z przepisem art. 6 kc i art. 232 kpc na powodzie spoczywał obowiązek wykazania działania (zaniechania) pozwanej, które szkodę spowodowało, szkody oraz jej wysokości, a także adekwatnego związku przyczynowego między zdarzeniem a zaistniałą szkodą. Powyższych przesłanek powód, reprezentowany przez ustanowionego dla niego pełnomocnika z urzędu, nie wykazał. Powód nie potrafił nawet wskazać, których zniszczonych jego rzeczy niniejszy pozew dotyczy i ewentualnie jaka była ich wartość. Nie wykazano również jakie ewentualne działania czy też zaniechania pozwanej były przyczyną powstania rzekomej szkody. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że powództwo w zakresie żądania zapłaty odszkodowania w kwocie 15 000 zł jest w sposób oczywisty bezzasadne.

Powód nie wykazał również przesłanek odpowiedzialności pozwanej za rzekomo doznaną przez powoda krzywdę. Wnosząc o zasądzenie kwoty 60000 zł tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę powód powoływał się na konieczność zamieszkiwania po eksmisji w lokalu socjalnym podczas gdy wbrew treści wypowiedzenia pozwana nie zamieszkała w opuszczonym lokalu. Powód nie powoływał się na uszkodzenie ciała czy też rozstrój zdrowia. Z tego względu jego roszczenie należy oceniać przez pryzmat art. 448 kc, zgodnie z którym w razie naruszenia dobra osobistego sąd może przyznać temu, czyje dobro osobiste zostało naruszone, odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę. Powód nie wykazał przesłanek niezbędnych do skutecznego ubiegania się o zadośćuczynienie za doznaną krzywdę. Powód nie wskazał przede wszystkim jakie jego dobra osobiste, których katalog określa art. 23 kc, zostały naruszone wskutek zamieszkiwania w lokalu socjalnym oraz niezamieszkania przez pozwaną w lokalu opuszczonym przez powoda. Powód nie wykazał w żaden sposób, do jakich szczególnie negatywnych i trwałych następstw po jego stronie doprowadziło postępowanie pozwanej. Powód nie

wykazał również, aby ewentualne negatywne przeżycia były dla niego szczególnie dotkliwe i odczuwalne. Powód nie wykazał aby w związku z tymi okolicznościami doznał określonej krzywdy, a także dlaczego z tego tytułu należy mu się kwota w wysokości 60 000 zł. Samo gołosłowne i bardzo ogólnikowe powołanie się na naruszenie określonych praw nie jest w tym zakresie wystarczające. W powyższym kontekście ewentualne rozważania czy niezamieszkanie przez pozwaną w opuszczonym przez powoda lokalu było bezprawne byłoby bezprzedmiotowe i nie miałyby wpływu na rozstrzygnięcie. W powyższych okolicznościach również powództwo w zakresie żądania zapłaty zadośćuczynienia za doznaną krzywdę w kwocie 60 000 zł jest w sposób oczywisty bezzasadne.

Zawarte w pkt. III wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu, oparto na podstawie art. 108 §1 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 100 kpc w zw. z przepisem §6 pkt 6 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 r. ze zm.). Kosztami procesu, które poniosła pozwana, są koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł. Łączną sumę w kwocie 3617 zł sąd w pkt. III wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu, uznając, że zasadne jest obciążenie kosztami procesu powoda w całości. Uwzględnienie powództwa dotyczyło bowiem nieznacznej części wartości przedmiotu sporu. W przypadku żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony wartość przedmiotu sporu oblicza się w oparciu o treść art. 23 kpc. Zgodnie z tym przepisem wartość przedmiotu sporu w powyższej sytuacji to suma czynszu za okres trzech miesięcy. W rozpoznawanej sprawie wartość przedmiotu sporu dotycząca roszczenia powoda, które zostało uwzględnione, to w tej sytuacji kwota 1819,95 zł (3 x 606,65 zł). Jest to wartość znikoma w stosunku do roszczeń pieniężnych powoda w wysokości 75000 zł, w zakresie których powództwo zostało oddalone. Powyższe okoliczności uzasadniają obciążenie powoda w całości kosztami procesu, albowiem wygrał niniejszy proces wyłącznie w nieznacznej części swoich żądań. Orzekając o kosztach procesu sąd nie znalazł ponadto podstaw aby odstąpić od ogólnej zasady wyrażonej w art. 98 §1 kpc, ponieważ w sprawie nie występują okoliczności, które uzasadniałyby przyjęcie, że mamy do czynienia z wypadkiem szczególnie uzasadnionym w rozumieniu art. 102 kpc, który uzasadniałby nieobciążanie powoda kosztami procesu. Okoliczności dotyczące sytuacji majątkowej powoda (czy też nawet ewentualne zwolnienie powoda z tej przyczyn od kosztów sądowych) z oczywistych względów nie mogą stanowić wyłącznej przyczyny zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 kpc (m.in. postanowienie SN z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CZ 111/11). Nieprzekonującym jest również argument o emocjonalnym stosunku powoda do sprawy. Należy mieć na względzie, że ilość dotychczasowych spraw sądowych między stronami oraz treść zapadłych w tych sprawach rozstrzygnięć powinna być dla powoda oczywistym, jasnym i jednoznacznym sygnałem, że wytoczenie powództwa w każdej kolejnej sprawie wiąże się z ryzykiem poniesienia kosztów procesu w przypadku przegrania procesu.

W pkt. IV wyroku sąd przyznał ustanowionemu dla powoda pełnomocnikowi z urzędu adwokatowi T. K. koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy Prawo o adwokaturze oraz przepisy § 6 pkt. 6 w zw. z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Opłatę wynikającą z powyższych przepisów w wysokości 4428 zł sąd obniżył jednak o połowę przyznając zwrot kosztów udzielonej powodowi pomocy prawnej w kwocie 2214 zł, mając na względzie, że sprzeczne z zasadami profesjonalizmu i staranności czynności adwokata ustanowionego z urzędu mogą być podstawą do obniżenia przyznanych mu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, a nawet do odmowy przyznania tych kosztów (m.in. postanowienie SN z dnia 18 grudnia 2012 r., II CSK 397/12, postanowienie SN z dnia 22 września 2011 r., V CZ 66/11, postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2008 r., II CZ 106/07, postanowienie SN z dnia 20 września 2007 r., II CZ 69/07). W rozpoznawanej sprawie sąd na terminie rozprawy w dniu 8 października 2013 r. (k. 94) zobowiązał ustanowionego dla powoda pełnomocnika z urzędu do ustalenia czy, przed jakimi sądami i w jakich sprawach powód dochodził od pozwanej odszkodowania za rzeczy zniszczone w czasie eksmisji. Powyższego zobowiązania pełnomocnik powoda nie wykonał, nie wyjaśniając nawet czy i ewentualnie jakie działania podjął celem dokonania stosownych ustaleń. Z całą pewnością zaniechania pełnomocnika nie może usprawiedliwiać charakter powoda czy też trudności w ustaleniu z nim istotnych okoliczności w sprawie. Nie było trudne, chociaż z pewnością wymagające określonego wysiłku organizacyjnego, ustalenie w kilku sądach powiatu (...) (Sąd Rejonowy w B., Sąd Okręgowy w B., Sąd

Rejonowy w Ż.) jakie sprawy toczyły się z powództwa R. C. przeciwko J. B. i czego one dotyczyły. Sąd nie dostrzega okoliczności usprawiedliwiających niewykonanie nałożonego na pełnomocnika powoda obowiązku, oceniając postawę pełnomocnika jako rażące i naganne naruszenie spoczywających na nim obowiązków, a jednocześnie stanowiące podstawę obniżenia o połowę wysokości należnych pełnomocnikowi z urzędu kosztów udzielonej pomocy prawnej.

W pkt. V wyroku, na podstawie a contrario art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, sąd obciążył Skarb Państwa kosztami sądowymi w postaci opłaty od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód został zwolniony.

Zażalenie od postanowienia o kosztach zawartego w wyroku złożył powód i pełnomocnik powoda.

Powód zaskarżył je w punkcie III, zarzucając niezastosowanie art. 102 kpc, wniósł o zmianę tego punktu i odstąpienie od obciążenia powoda kosztami procesu.

Pełnomocnik powoda zaskarżył je w punkcie IV, zarzucając zasądzenie połowy stawki minimalnej wynagrodzenia, wnosząc o podwyższenie wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu do pełnej jednej stawki minimalnej.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w punkcie I, zarzucając:

1. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, polegająca na przyjęciu, iż:

a) powód R. C. oraz P. C., płacili pozwanej umówiony czynsz za możliwość mieszkania w lokalu położonym w budynku w B., przy ul. (...), uznając to za okoliczność bezsporną, podczas, gdy odmienne okoliczności wynikają z treści zebranego w sprawie materiału dowodowego,

b) pozwana z własnej woli nie zamieszkała w spornym lokalu, przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, czym wypełniła dyspozycję przepisu art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, podczas, gdy z całokształtu materiału dowodowego wynika bezsprzecznie, że pozwana odzyskała posiadanie spornego lokalu dopiero po upływie 7 lat od złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, z powołaniem się na tą przyczynę oraz, że lokal na skutek działań powoda nie nadawał się do zamieszkania, zaś koszt jego przywrócenia do stanu używalności, ze względu na objęcie budynku całkowitą ochroną konserwatorską, przekraczał możliwości finansowe pozwanej i z tego względu nie został do dziś zakończony,

c) syn pozwanej A. B. nie mieszkał w spornym lokalu w trakcie prowadzonych czynności remontowych, podczas, gdy nie przeprowadzono na tą okoliczność żadnego dowodu przeciwnego, a ciężar dowodu w tym zakresie obciążał powoda, na podstawie art. 6 kc, jako, że była to okoliczność, z której wywodził skutki prawne,

d) mieszkanie przy ul. (...), jest wyremontowane, stoi puste i nadaje się do zamieszkania, bez przeprowadzenia oględzin lokalu, podczas, gdy przedstawiona przez pozwaną dokumentacja zdjęciowa obrazuje jedynie już poniesione nakłady na sporny lokal, celem jego przywrócenia do stanu używalności, co w żadnym razie nie dowodzi, że nadaje się ono do zamieszkania, a przesłuchanie w sprawie świadkowie stwierdzili, iż nie zdecydowaliby się na zamieszkanie w nim, z uwagi na jego stan.

2. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego wynik, a to:

a) art. 6 kc, poprzez uwzględnienie powództwa, pomimo, że powód, którego obciążał ciężar udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne, ani jego pełnomocnik, nie zaoferowali żadnych dowodów w sprawie,

b) art. 232 kpc w zw. art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez poszukiwanie przez Sąd za stroną powodową, działającą przez profesjonalnego pełnomocnika, z urzędu okoliczności przemawiających za jej stanowiskiem, co w istocie stanowi wyręczenie jej w obowiązkach procesowych, stanowiące o nierównym traktowaniu stron procesu (por. wyr. SN z 12.3.2010 r., II UK 286/09, OSNAPiUS 2011, Nr 17-18, poz. 237),



c) art. 230 kpc, poprzez przyjęcie, że pozwana nie kwestionowała okoliczności dotyczących warunków umowy najmu sprzed jej rozwiązania, które Sąd ustalił z urzędu na podstawie treści wypowiedzenia z dnia 16.06.2003r., bez formalnego dopuszczenia powyższego dowodu w sposób, który pozwalałby pozwanej na odniesienie się do jego treści,

d) przepisu art. 233 § 1 kpc, poprzez:

- dowolną, a nie swobodną ocenę treści zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, polegającą na uznaniu ich za „tendancyjne i naiwne”, bez wskazania na czym ocena ta jest oparta, zwłaszcza, że w sprawie nie przeprowadzono żadnego dowodu przeciwnego,

nie rozważenie całokształtu okoliczności sprawy, dotyczących stanu do jakiego powód doprowadził sporny lokal, stanu zadłużenia powoda względem pozwanej z tytułu korzystania ze spornego lokalu przed dniem eksmisji, istniejącego na dzień wyrokowania oraz wzajemnych relacji stron, wynikających z permanentnego naruszania przez powoda nie tylko prawa własności pozwanej, ale również dóbr osobistych jej samej i członków jej rodziny, wyrażające się w ubliżaniu, groźbach karalnych oraz nękanii, spenalizowanym obecnie w art. 190a § 1 kk,

- wewnętrzną sprzeczność rozumowania, wyrażającą się w odmiennej interpretacji stanu spornego lokalu, na potrzeby różnych ustaleń, z jednej strony, jako „nie zapewniający podstawowych warunków do funkcjonowania”, jeżeli chodziło o możliwość zamieszkania w nim przez A. B., z drugiej, jako możliwy do zamieszkania, po przeprowadzonym remoncie, jeżeli chodzi o możliwość zamieszkania w nim przez pozwaną, czy przez powoda.

3. Naruszenie prawa materialnego, a to:

a) przepisu art. 11 ust 6 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż:

- uprawnienia byłego najemcy, wskazane w jego treści przysługują mu bez względu na długość okresu czasu, który upłynął od dnia rozwiązania umowy, podczas, gdy literalne brzmienie tegoż przepisu wyraźnie ogranicza to uprawnienie do „pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego” w przypadku uprawnienia do powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach oraz do okresu jednego roku, w przypadku żądania od właściciela zapłaty różnicy w czynszu i w opłatach, które płaci obecnie, w stosunku do tych, które płacił w ramach wypowiedzianego stosunku prawnego;

- byłemu najemcy przysługuje prawo do powrotu do lokalu, bez względu na przyczynę, z powodu której właściciel nie zamieszkał w tymże lokalu, nawet jeżeli przyczyna ta leżała w całości po stronie najemcy, który w okresie wypowiedzenia doprowadził lokal do ruiny, uniemożliwiającej zamieszkanie w nim, a następnie w związku z odmową dobrowolnego wydania lokalu, zamieszkiwał w nim nadal bez tytułu prawnego przez okres kolejnych 4 lat, nie uiszczając z tego tytułu jakichkolwiek opłat, nie dokonywał w nim żadnych nakładów obciążających najemcę, dokonywał systematycznych zniszczeń jego substancji i wyposażenia oraz odmawiał przeprowadzenia się do przyznanego mu lokalu w tej samej miejscowości, przy tej samej ulicy, spełniającego wymogi przepisu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, tj. lokalu zamiennego;

- byłemu najemcy przysługuje prawo powrotu do lokalu na dotychczasowych warunkach dotyczących w szczególności wysokości należnego czynszu, po upływie ponad 10 lat od jego ustalenia, bez uwzględnienia okoliczności, iż:

- w chwili jego ustalania, z mocy art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 02.07.1994r. o najmie lokali, miał charakter czynszu regulowanego w rozumieniu art. 29 ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dniu jej wejścia w życie, zgodnie z którym, do dnia 31 grudnia 2004 r., nie mógł on przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a oświadczenie o wypowiedzeniu z dnia 16.03.2003r. stanowiło wyraz pierwszej dopuszczonej przepisami prawa podwyżki czynszu dla tego rodzaju lokali,
- w okresie od dnia ustalenia tegoż czynszu, do dnia orzekania w niniejszej sprawie, przepisy regulujące wysokość stawek czynszu w tego rodzaju lokalach były nowelizowane 5 - krotnie, w tym 2- krotnie uchylane na skutek

interwencji Trybunału Konstytucyjnego, stwierdzającego ich niezgodność z Konstytucją, jako godzących w prawo własności,

- przepis art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiący podstawę ustalenia wysokości czynszu w wypowiedzeniu z dnia 16.06.2003r., został uznany za niezgodny z Konstytucją z dniem 31 grudnia 2006 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r. sygn. akt K 33/05 (Dz.U. Nr 86, poz. 602).
- przepis art. 9 ust. 2 został uznany za niezgodny z Konstytucją z dniem 26 kwietnia 2005 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 4/05 (Dz.U. Nr 69, poz. 626).
- czynsz ustalony w dniu 01.08.2003r., nie uwzględnia treści przepisów art. 8a ustawy, wprowadzonego mocą nowelizacji z dnia 17.12.2004r. (Dz.U. Nr 281, poz. 2783), która weszła w życie 01.01.2005r., dotyczących w szczególności prawa właściciela do godziwego zysku.

- całkowite pominięcie celu instytucji, jaką kreuje powyższy przepis, tj. ochrony praw byłego najemcy przed nieuczciwym działaniem właściciela lokalu, która to ochrona nie powinna przysługiwać w przypadku rażącego nierespektowania przez lokatora jakichkolwiek praw, w tym w szczególności prawa własności, które było bezpośrednią przyczyną nie zamieszkania właściciela w opróżnionym lokalu;

b) przepisu art. 11 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez jego niezastosowanie, podczas, gdy z treści tegoż przepisu w jego brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia stosunku najmu wynikała możliwość zamieszkania w opróżnionym lokalu przez pełnoletniego zstępnego,

c) przepisu art. 11 ust. 4 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez jego nie zastosowanie do oceny zasadności żądania pozwu, podczas, gdy z okoliczności sprawy wynika, iż powód przed opuszczeniem spornego lokalu nabył prawo do lokalu spełniającego wymagania lokalu zamiennego w rozumieniu powyższych przepisów,

d) przepisu art. 8a ust. 4a i 4b ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez jego nie zastosowanie do ustalenia czynszu najmu, określonego w treści oświadczenia, do którego złożenia Sąd zobowiązał pozwaną,

e) art. 64 kc, poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwana była zobowiązana do złożenia oświadczenia o treści zamieszczonej w pkt I wyroku, który to obowiązek wynikał z przepisu prawa, podczas, gdy przedmiotem rozpoznania w sprawie była zasadność roszczenia powoda, wynikającego z tegoż przepisu,

f) przepisu art. 5 kc, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, ograniczające ocenę sprzeczności żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, jedynie do okoliczności związanych z samą egzekucją obowiązku nałożonego na powoda wyrokiem eksmisyjnym, bez należytego uwzględnienia pozostałych okoliczności obciążających powoda, związanych z sposobem korzystania ze spornego lokalu, jego dewastacją, dzisiejszym stanem lokalu, wynikającym z nakładów poniesionych przez pozwaną, jak również istnienia do dnia dzisiejszego zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, za okres ponad 3 lat, co do których egzekucja pozostaje bezskuteczna, co powoduje, że ocena ta nie uwzględnia konieczności należytego wyważenia interesów obu stron.

4. Naruszenie zasady *lex retro non agit*, w zakresie w jakim Sąd zastosował do oceny treści wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną w dniu 2 stycznia 2002r. treść przepisu art. 11 ust. 7 w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2005r. (por. wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 223/03)

Mając powyższe na uwadze, wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa, za zasądzeniem na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

względnie, w przypadku uznania, że rozstrzygnięcie sprawy wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części:

2. uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temuż Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania za obie instancje.

Ostatecznie apelację od owego wyroku złożył sam powód, jak się wydaje bez uzgodnienia ze swoim pełnomocnikiem z urzędu k. 161. Apelacja ta zawierała liczne braki formalne, które następnie były uzupełniane przez samego powoda k. 166-169 i 184-189, ale również pełnomocnik z urzędu sporządził profesjonalne pismo, stanowiące sprecyzowanie apelacji, zaskarżył on wyrok w punktach II, III, IV, zarzucając odnośnie rozstrzygnięcia w punkcie II wyroku naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 kpc poprzez zaniechanie wszechstronnej oceny materiału dowodowego, co skutkowało bezzasadnym przyjęciem, iż powód nie wykazał roszczenia co do kwoty 75000 zł i tym samym oddaleniem powództwa w przedmiotowym zakresie.

Mając na względzie powyższe wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w jego punkcie II poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 15 000 zł tytułem odszkodowania za zniszczone ruchomości powoda oraz kwoty 60 000 zł tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznane w następstwie orzeczonej eksmisji krzywdy;
- zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych za obie instancje;
- zasądzenie na rzecz pełnomocnika powoda z urzędu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu, oświadczając jednocześnie, iż przedmiotowe koszty nie zostały pokryte w jakimkolwiek zakresie.

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

Apelacja pozwanej była w pełni zasadna.

Stan faktyczny sprawy należy uznać za ustalony prawidłowo i szczegółowo, jest on wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy.

Nie można mieć żadnych zastrzeżeń do oceny dowodów Sądu Rejonowego, która jest logiczna, spójna, zgodna z zasadami wiedzy oraz doświadczenia życiowego.

O wyniku sprawy decyduje wyłącznie ocena prawna sprawy, a oceny sądu I instancji nie można podzielić w żadnej mierze.

Powód poddał pod osąd prawo powrotu do lokalu, który zajmował jako najemca, a to na podstawie art. 11 ust. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (Dz.U. 2014.150). Zgodnie z tym przepisem aktualnym na chwilę obecną, jak i na chwilę utraty tytułu prawnego powoda do lokalu wobec wypowiedzenia z art. 11 ust. 5 tej ustawy lokator ma prawo powrotu do lokalu, jeżeli właściciel lokalu nie zamieszkał w swoim lokalu przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego lub zaprzestał w nim zamieszkiwać przed upływem pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego.

Realizacja sądowa prawa powrotu odbywa się na drodze powództwa o wydanie lokalu, a z chwilą jego wydania aktualizuje się z ustawy stosunek najmu na dotychczasowych warunkach.

Dlatego całkowicie trafnie pełnomocnik z urzędu powoda sprecyzował pozew powoda jako pozew o wydanie lokalu, a nie o stwierdzenie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli.

Sąd Okręgowy zauważa, iż powództwo z art. 64 kc nic by nie dało lokatorowi, skoro przy odmowie wydania lokalu, ów lokator musiałby wytoczyć powództwo o wydanie lokalu, byłaby zatem niedopuszczalna sytuacja, w której realizacja prawa powrotu odbywałaby się na drodze dwóch odrębnych spraw sądowych.

W art. 11 ust. 6 mowa jest o przeprowadzce lokatora do lokalu, a nie o dochodzeniu zawarcia umowy. Dlatego błędnie Sąd Rejonowy zinterpretował oświadczenie powoda z k. 112 i bezpodstawnie przyjął, żeby doszło do zmiany przedmiotowej powództwa, tym bardziej, że po oświadczeniu powoda jego pełnomocnik z urzędu wyraźnie podtrzymał pozew w kształcie jak z pisma z 17.10.2012 r., k. 32, czyli jako pozew o wydanie lokalu. Powód nie korygował tego oświadczenia i to było ostateczne stanowisko strony.

To roszczenie było przedmiotem sprawy i to roszczenie Sąd Okręgowy był zobowiązany rozpoznać merytorycznie.

Jest oczywiste, że powodowi na chwilę wniesienia pozwu nie służyło prawo powrotu do lokalu, skoro powód uniemożliwił właścicielowi lokalu zamieszkanie w nim w terminie pół roku od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego.

Datę tę określa dokument z k. 3 akt związkowych I C 369/05, z którego Sąd Rejonowy dopuścił dowód. Data ustania wypowiedzianego stosunku prawnego to 28.02.2005 r. i do ostatniego dnia sierpnia 2005 r. właściciel miał zamieszkać w swoim lokalu, ale nie mógł tego zrobić, skoro lokator (powód) nie wydał lokalu pomimo 3-letniego terminu wypowiedzenia, a przymusowe usunięcie lokatora (powoda) nastąpiło eksmisją z roku 2009.

Lokator utracił zatem bezpowrotnie prawo powrotu do lokalu.

Sąd Okręgowy podkreśla, że regulacja z art. 11 ust. 5 i 6 ustawy jest specyficzna i zakłada niezwłoczność realizacji praw podmiotowych tak właściciela jak i lokatora.

Lokator dlatego ma 3-letni termin wypowiedzenia, żeby zdążył przygotować się do dobrowolnego opuszczenia lokalu po to, aby umożliwić właścicielowi lokalu realizację jego potrzeb mieszkaniowych. Właściciel ma tylko pół roku na to, żeby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe właśnie w tym lokalu, jeśli tego nie uczyni, lokator wraca do lokalu.

Jest to ustawowa regulacja tego, co się określa w doktrynie jako współdziałanie stron stosunku cywilno-prawnego przy wykonaniu zobowiązania (art. 354 § 1 i 2 kc).

Wyeksponować należy, iż celem art. 11 ust. 5 ustawy jest realizacja potrzeb mieszkaniowych właściciela lokalu. Jeśli zaś nie dochodzi do zwrotu lokalu po okresie 3-letniego wypowiedzenia i mija pół roku, to właściciel może zmienić plany i zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe gdzie indziej, może wyjechać, może nawet opuścić kraj, przecież nie można zmusić nikogo, aby poczekał np. z założeniem rodziny i przysłowiowym „uwiciem sobie gniazda” dłużej niż 3,5 roku.

Dlatego jeżeli lokator nie wyda lokalu po 3 latach wypowiedzenia i minie pół roku, lokator traci bezpowrotnie prawo powrotu do lokalu w świetle art. 11 ust. 6 ustawy. Późniejsze przeznaczenie lokalu praw właściciela jest już objęte dla lokatora.

Natomiast Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przeoczył, iż zwrot ustawy z art. 11 ust. 6 „... nie zamieszkał w swoim lokalu lub zaprzestał w nim zamieszkiwać” stanowi jedną frazę, jedną przesłankę, do której w całości odnosi się termin półroczny od ustania wypowiedzianego stosunku prawnego.

Według Sądu Rejonowego termin półroczny odnosi się tylko do zaprzestania zamieszkiwania. Gdyby przyjąć taką wykładnię, to byłby klasyczny przypadek *reductio cum absurdum*, albowiem właściciel nie miałby żadnego terminu do zamieszkania w swoim lokalu, mógłby w nim zamieszkać od razu mógłby po pół roku, mógłby po 20 latach, a lokator, który chciałby zrealizować prawo powrotu musiałby każdorazowo badać, czy na chwilę wniesienia pozwu właściciel już mieszka czy jeszcze nie mieszka, nawet na chwilę orzekania musiałby istnieć stan, w którym właściciel nie zamieszkał

w swoim lokalu, czyli hipotetycznie po wniesieniu pozwu właściciel miałby po prostu zamieszkać w swoim lokalu, co skutkowałoby oddaleniem powództwa lokatora. Taka wykładnia jest nie do przyjęcia.

Mając powyższe na uwadze, należało uznać wykładnię prawa przedstawioną przez Sąd Rejonowy za pomyłkę.

Wobec tego, że powód w rozpoznanej sprawie wydał na drodze eksmisji lokal właścicielowi (pозwanej) po ponad 4 latach od daty ustania wypowiedzianego stosunku prawnego, a więc realizacja potrzeb mieszkaniowych właściciela lokalu przestała być dla niego aktualna w tym lokalu – mógł być ów lokal przeznaczony na dowolne cele.

Powództwo oparte na art. 11 ust. 6 ustawy było zatem oczywiście bezzasadne.

Biorąc to pod uwagę należało na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienić zaskarżony wyrok w punkcie I i powództwo o wydanie lokalu oddalić.

Wobec oddalenia powództwa co do roszczenia wiodącego, którego uwzględnienie dopiero torowałoby drogę do zasądzenia ewentualnego odszkodowania czy zadośćuczynienia – żądanie zapłaty stało się również oczywiście bezzasadne.

Dlatego jako oczywiście bezzasadną należało oddalić apelację powoda w myśl art. 385 kpc.

W zakresie żądania zapłaty należy poza wszystkim podzielić ustalenia i ocenę sądu I instancji.

Zasadne było zażalenie pełnomocnika powoda odnośnie wysokości kosztów z urzędu i na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc należało podwyższyć wynagrodzenie do jednokrotności stawki minimalnej plus VAT (4428 zł).

Niezasadne było zażalenie samego powoda odnośnie nieodstąpienia od obciążenia go kosztami za I instancję. Wypada przyjąć, że pozwana, która spotkała się z żądaniem wydania lokalu i zapłaty 75000 zł wobec odmowy powodowi powrotu do lokalu była zmuszona udać się do profesjonalnego pełnomocnika, zapłacić mu za reprezentację w sprawie i jeszcze okazuje się, iż żądanie pozwu było w całości oczywiście bezzasadne. Osoba ta odstąpienie od nakazu zwrotu jej tych kosztów odebrałaby jako niesprawiedliwość.

Dlatego przy braku jakichkolwiek podstaw do zastosowania art. 102 kpc co do kosztów za I instancję należało zażalenie powoda oddalić zgodnie z art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc.

Inaczej przedstawia się sprawa kosztów zastępstwa procesowego od oddalonej apelacji powoda (1800 zł). W ocenie Sądu Okręgowego oczywista bezzasadność apelacji oraz brak odpowiedzi na apelację plus krótka wypowiedź pełnomocnika pozwanej, że wnosi o oddalenie apelacji i przyznanie kosztów uzasadniają odstąpienie od obciążenia kosztami na zasadzie art. 102 kpc.

W ocenie Sądu Okręgowego odniesienie się do oczywiście bezzasadnej apelacji powoda nie było nawet konieczne, nie pociągało za sobą żadnego trudu ze strony pełnomocnika i nie sposób przyjąć, żeby mogło łączyć się z istotnymi kosztami rzeczywiście poniesionymi przez pozwaną. Natomiast dla powoda kwota 1800 zł jest znaczną sumą.

Dlatego przy orzekaniu o kosztach za II instancję ograniczono się do zasądzenia zwrotu na rzecz pozwanej opłaty od jej apelacji 91 zł i wynagrodzenia pełnomocnika za tę apelację w wysokości stawki minimalnej 300 zł, razem 391 zł (art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc).

Pełnomocnikowi z urzędu powoda przyznano od Skarbu Państwa wynagrodzenie w wysokości stawki minimalnej powiększonej o VAT, razem 2214 zł.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Ref. I inst. SSR J. P.

MS