

Sygnatura akt II Ca 899/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Nowak

Sędziowie: SO Waldemar Żurek

SR (del.) Magdalena Besztak - Malinowska (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. Miejskiej K.

przeciwko T. B. i J. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 17 lutego 2014 roku, sygnatura akt I C 738/11/S

1. oddała apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej T. B. kwotę 2214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) brutto tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

## UZASADNIENIE

Strona powodowa G. Miejska K. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych T. B. i J. K. (1) kwoty 55.098,82 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 226,27 zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1501,32 zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1771,98 zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1771, 98 zł zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1771,98 zł od dnia 11 listopada 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1771, 98 zł od dnia 11 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.771,98 zł od dnia 12 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1782, 12 zł od dnia 11 lutego 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.782,12 zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 782,12 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 782,12 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.782,12 zł od dnia 12 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1782,12 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.782,12 zł od dnia 11 sierpnia 2009r, do dnia zapłaty, od kwoty 1 782,12 zł od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 782,12 zł od dnia 12 października 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 782,12 zł od dnia 12 listopada 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.782,12 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.746,25 zł od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 11 lutego 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 11 marca 2010r. do dnia zapłaty,, od kwoty

1.784,22 zł od dnia 11 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 11 maja 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 11 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 12 lipca 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 11 września 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.784,22 zł od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1784,22 zł od dnia 12 listopada 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1784,22 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.785,21 zł od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.750,13 zł od dnia 11 lutego 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie swojego żądania strona powodowa wskazała, że sprawuje zarząd nieruchomością położoną przy ul. (...) w K., która jest własnością osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, dla których nie został ustanowiony kurator. W dniu 21 listopada 1996 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Usług (...) w K. a W. N. (1), zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w przedmiotowej nieruchomości. W dniu 10 stycznia 2002 r. najemca W. N. (1) wraz z żoną L. N. (1) wyprowadzili się z lokalu i zamieszkali w domu opieki w K., gdzie zmarli. Po opuszczeniu przedmiotowego lokalu przez najemcę i jego żonę, w mieszkaniu pozostały córka najemcy T. B. i jego wnuczka J. K. (2). Nie posiadały one samoistnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Pozwana T. B. w dniu 17 grudnia 2002 r. na drodze postępowania sądowego domagała się ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu po ojcu, postępowanie to jednak zostało umorzone w związku z cofnięciem pozwu. Następnie pismem z dnia 9 lutego 2009 r. pozwana zwróciła się do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta K. z wnioskiem o uregulowanie kwestii tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, jednak z uwagi na brak stwierdzenia przesłanek, które świadczyłyby o istnieniu po stronie: T. B. skutecznego tytułu prawnego do zajmowania lokalu, poinformowana ona została, iż uregulowanie powyższych kwestii winno nastąpić na drodze postępowania cywilnego. Mając na uwadze powyższe, pismem z dnia 23 marca 2009 r., G. Miejska K. wezwała pozwaną T. B. do wydania przedmiotowego lokalu. W dniu 26 marca 2009 r. pozwana wystąpiła z kolejnym powództwem o ustalenie istnienia stosunku najmu, postępowanie to jednak również zostało umorzone z uwagi na cofnięcie pozwu. Pozwane w dalszym ciągu zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego. W związku z powyższym strona powodowa ustaliła wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania ze spornego lokalu, którego jednak pozwane nie uiszczają w należnej wysokości. W spornym okresie pozwane dokonały wpłat na łączną kwotę 2(3.929,20 zł, nie wskazując przy dokonywaniu poszczególnych wpłat na poczet, których zaległości wpłaty te mają być zaliczane. Wobec tego, zgodnie z art. 451 § 3 k.c. strona powodowa przeznaczyła dokonywane wpłaty na poczet najdawniejszych zaległości. W dniu 26 września 2009 r. pozwana T. B. potwierdziła własnoręcznym podpisem wysokość należności głównej wraz z odsetkami, a w dniu 3 marca 2011 r. strona powodowa skierowała do pozwanych wezwanie do zapłaty należności wynikającej z tytułu użytkowania spornego lokalu. Wezwanie zostało odebrane przez pozwane osobiście, należność jednak pozostała nieuregulowana.

W toku postępowania strona powodowa G. Miejska K. podnosiła, że pozwana J. K. (1) nie wyprowadziła się z przedmiotowego mieszkania, co przesądza o jej solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z korzystania ze spornego lokalu. Potwierdziła ona własnoręcznym podpisem odbiór wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanej T. B. z dnia 29 października 2008 r. Nadto potwierdziła ona odbiór prac polegających na zainstalowaniu wodomierza, co miało miejsce w dniu 29 czerwca 2010 r. Fakt zamieszkiwania J. K. (1) i jej dzieci w spornym lokalu potwierdza również wywiad środowiskowy przeprowadzony w dniu 22 lutego 2012 r. Nadto pozwana T. B. odebrała skierowane do J. K. (1) wezwanie do zapłaty z dnia 3 marca 2011 r. Należne odszkodowanie G. Miejska K. obliczyła zgodnie z obowiązującymi przepisami. W piśmie procesowym z dnia 19 grudnia 2012 r. strona powodowa wskazała ponadto, iż stosunek najmu przedmiotowego lokalu powstał w dniu 27 grudnia 1960 r., kiedy to podpisana została umowa o najem lokalu przy ul. (...) w K. z Zarządem (...). Projekt umowy z dnia 21 października 1996 r. sporządzono, gdyż w dniu 4 września 1996 r. W. N. (1) zwrócił się z wnioskiem o regulację tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. Mając na uwadze powyższe uznać należy, że W. N. (1) był najemcą spornego lokalu. Przez cały okres zamieszkiwania w lokalu W. N. (1) naliczany był czynsz najmu i z takiego tytułu dokonywał on wpłat. Nadto pozwana we wcześniejszych pismach procesowych wskazywała swojego ojca jako najemcę lokalu i domagała się wstąpienia w stosunek najmu po nim. W tej sytuacji umowa najmu zawarta została w sposób dorozumiany i obowiązywała do śmierci W. N. (1). Tym samym również pozwana T. B. nie może być uznana za osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów w okresie przed wejściem w życie tej ustawy.

Uprawnienie do zajmowania lokalu wywodziła bowiem od najemcy. W piśmie procesowym z dnia 9 grudnia 2013 r. strona powodowa przedstawiła sposób rozliczenia wpłat dokonanych przez pozwaną T. B. w okresie objętym żądaniem pozwu. Wskazała przy tym, iż naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu od roku 2007 było uzasadnione, bowiem W. N. (1) wraz z żoną L. N. (1) dobrowolnie opuścili sporny lokal już w 2001 r. i zamieszkali w domu pomocy społecznej. T. B. tymczasem, licząc się z faktem, że rodzice nie są już najemcami przedmiotowego lokalu. Doszło do rozwiązania stosunku najmu przez czynności konkludentne, co z kolei uzasadniało naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W dniu 3 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana T. B. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Podniosła przy tym, iż od 2002 r. stara się ona o przyznanie lokalu przy ul. (...) w K., jednak zgłaszane przed Sądem roszczenia nie odniosły skutku z uwagi na niemożność: ustalenia właściwych pozwanych oraz miejsca ich pobytu. G. Miejska K. jako zarządca nie mogła zaś być legitymowana biernie w sprawie. W tej sytuacji pozwana zrezygnowała z dalszych prób dochodzenia przed Sądem przyznania jej prawa do lokalu. Pozwana wskazała nadto, że jej sytuacja zdrowotna i finansowa nie pozwala na uiszczanie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w związku z czym co miesiąc uiszcza jedynie czynsz w podstawowym wymiarze bez odszkodowania. Pozwana podniosła, że w lokalu przy ul. ?au liński ej mieszka nieprzerwanie od 1949 r. Podniosła również, że stan jej zdrowia i konieczność pozostawania pod stałą opieką lekarską sprawił, że nie mogła opiekować się ciężko chorym ojcem, dlatego musiał on zamieszkać w domu opieki i takt ten zaważył na tym, że nie przysługuje jej obecnie prawo do lokalu po ojcu. Nadto w przedmiotowej nieruchomości znajdują się inne jeszcze lokale, które niszczejają i nie są przez nikogo zajmowane, nieuzasadnionym jest zatem próba usunięcia jej z lokalu, co do którego dba o jego utrzymanie i uiszcza czynsz.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wniosła również J. K. (1) podnosząc, iż ona i jej matka T. B. wstąpiły w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po W. N. (1).

W piśmie procesowym z dnia 15 lutego 2012 r. pozwane T. B. i J. K. (1) podniosły, że W. N. (1) od 1996 r. był najemcą przedmiotowego lokalu, zaś inni członkowie rodziny, w tym pozwane, uprawnieni byli do wspólnego z nim zamieszkiwania. Z uwagi na ciężki stan zdrowia W. N. (1) tymczasowo i bez zamiaru opuszczania na stałe swojego miejsca zamieszkania przeniósł się do domu opieki społecznej, gdzie jednak zmarł. W tej sytuacji na zasadzie art. 691 k.c. w stosunek najmu po zmarłym ojcu wstąpiła jego córka T. B.. Podniosły również, że pozwana J. K. (1) w 2000 r. wyprowadziła się ze spornego lokalu, obecnie zaś mieszka wraz z dwójką małoletnich dzieci u swojego ojca w lokalu przy ul. (...) w K.. Wraz z T. B. mieszka jedynie 16- letni syn J. K. (3)., a to z racji uczęszczania do znajdującego się w pobliżu gimnazjum. Pozwana J. K. (1) wprawdzie regularnie odwiedza swoją matkę i jest zameldowana w mieszkaniu przy ul. (...) lińskiej, jednak faktycznie mieszka ona w innym lokalu, w związku z czym nie ma podstaw do obciążania jej zapłatą z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwane wskazały nadto, iż kwota dochodzona przez G. Miejską K. jest zawyżona i nie wykazano sposobu jej obliczenia, a nadto data, od której naliczane są odsetki jest nieprawidłowa, bowiem w związku z doręczeniem T. B. wezwania do zapłaty w dniu 15 marca 2011 r., w którym wyznaczono miesięczny termin na uregulowanie należności, najwcześniejszym terminem naliczania odsetek winien być dzień 15 kwietnia 2011 r. Z uwagi na stan zdrowia T. B. oraz z uwagi na uzyskiwane przez nią minimalne dochody, pozwane na zasadzie art. 5 k.c. wniosły o oddalenie powództwa w całości. Pozwana T. B. w piśmie z dnia 10 września 2012 r. podniosła, iż do pozwu strona powodowa nie dołączyła umowy najmu z dnia 21 listopada 1996 r.. Wskazana umowa najmu nie została w ogóle zawarta, a W. N. (1) wraz z żoną i córką zamieszkiwali w lokalu przez okres nie krótszy niż 10 lat bez tytułu prawnego. Tym samym zachodzi podstawa do wstąpienia przez pozwaną z mocy prawa w stosunek najmu spornego lokalu w oparciu o art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

I o zmianie kodeksu cywilnego. Mając to na uwadze czynsz najmu winien być naliczany w wysokości 3% wartości odtworzeniowej i nie zachodzi podstawa do zasądzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. W piśmie z dnia 9 stycznia 2013 r. pozwana T. B. wskazała, iż przedłożona przez stronę powodową umowa najmu z dnia 27 grudnia 1960 r. podpisana została przez L. N., tj. żonę W. N. (1), a nadto zgodnie z § 1 tej umowy

skuteczność jej uwarunkowana była przedłożeniem w terminie 14 dni od dnia jej podpisania przydziału lokalowego, którego dokumentu strona powodowa nie przedstawiła. Oczywista wadliwość tej umowy spowodowała, że Zarząd (...) stwierdził po dłuższym czasie brak tytułu prawnego W. N. (1) do zajmowanego lokalu, co spowodowało skierowanie w dniu 3 października 1996 r. do zawarcia umowy najmu. Również przedstawione przez stronę powodową aneksy z dnia 27 stycznia 1997 r, oraz 21 grudnia 1997 r. do umowy najmu nie stanowią dowodu na zawarcie umowy najmu, bowiem wedle twierdzeń pozwanej T. B. znajdujące się na nich podpisy nie są podpisami W. N. (1). W dalszym piśmie z dnia 28 czerwca 2013 r. pozwana T. B. wskazała, że czynsz za zajmowany przez pozwaną lokal winien być ustalony według stawek obowiązujących dla osób dysponujących uprawnieniami do lokalu, nie zaś wg stawek wolnorynkowych. Wskazała również, że w 1993 r. własnym kosztem dokonała wymiany instalacji elektrycznej w mieszkaniu i zainstalowała ogrzewanie elektryczne w piecach. Koszt tej instalacji to 35 min starych złotych. Nadto pozwana dokonała wymiany stolarki, wymieniła okno w pokoju i drzwi balkonowe w kuchni. Koszt tych prac to 3.135 zł. Wskazane prace miały wpływ na ustalony w sprawie przez biegłego standard lokalu i wynikający z tego możliwy do uzyskania czynsz. W piśmie z dnia 20 grudnia 2013 r. pozwana T. B. podniosła, że strona powodowa jeszcze w 2009 r. w piśmie kierowanym do pozwanej odwoływała się do posiadanego przez nią statusu najemcy i jedynie sugerowała potrzebę potwierdzenia tego statusu orzeczeniem sądu. Brak, zatem podstaw do domagania się przez G. Miejską K. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Nadto bezzasadnym było zarachowanie wpłat dokonywanych przez pozwaną na poczet długu opartego na błędnym założeniu, że pozwanej nie przysługuje status najemcy. Żądanie zapłaty wynagrodzenia w kwocie odpowiadającej czynszowi wolnorynkowemu należy traktować również jako nadużycie prawa w' rozumieniu art. 5 k.c., bowiem strona powodowa wzywała pozwaną do wydania lokalu, jednak brak podporządkowania się temu wezwaniu nie skutkowało skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego celem eksmisji, lecz naliczaniem odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania. Przy eksmisji pozwana uprawniona byłaby do otrzymania lokalu socjalnego, a do czasu dostarczenia tego lokalu zobowiązana byłaby do uiszczania czynszu w wysokości dotychczasowego czynszu. Ta bierność strony powodowej jest zatem sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, bowiem strona powodowa czerpie z niej korzyści. Pozwana wskazała również, że w toku sprawy wytoczonej przez pozwaną w 2002 r. o wstąpienie w stosunek najmu, występujący w tej sprawie kurator A. B. złożyła oświadczenie imieniem właścicieli nieruchomości, że pozwana nie będzie zobowiązana do zapłaty opłaty czynszowej w wysokości podwyższonej, a jedynie w takiej wysokości, jakby jej przysługiwało prawo najmu tego lokalu.

Za bezsporne w sprawie Sąd I instancji uznał następujące okoliczności. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K. wchodzi w skład masy spadkowej po I. B. (1) i H. B.. Od czasów powojennych pozostawała ona w zarządzie najpierw Miejskiego Zarządu (...), następnie zaś Zarządu (...). W okresie od lipca 2008 r. do lutego 2011 r. pozwana T. B. dokonała wpłat na rzecz G. Miejskiej K. z tytułu korzystania z lokalu przy ul. (...) w K. w łącznej kwocie 26 929,20 zł. G. Miejska K. w okresie objętym żądaniem pozwu naliczała opłaty za wywóz nieczystości stałych z lokalu przy ul. (...) w K. od trzech osób.

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że od 1947 r. rodzice pozwanej T. B.

W. N. (1) i L. N. (1) mieszkali w lokalu przy ul. (...) w K.. Pozwana T. B. w lokalu tym mieszka od urodzenia tj. od 1949 r. do chwili obecnej. W. N. (1) wraz z żoną L. N. (1) w związku z pogarszającym się stanem zdrowia i przy jednoczesnym braku możliwości zapewnienia im opieki przez osoby najbliższe w 2002 r. przenieśli się do domu pomocy społecznej w K.. O. zmarli w ośrodku. W. N. (1) w dniu 24 września 2006 r., a L. N. (1) w dniu 19 lutego 2008 r. W. N. (1) przez cały okres zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) płacił czynsz najmu w wysokości określonej każdorazowo przez administrację. Nigdy nikt nie kwestionował jego uprawnienia do zajmowania lokalu. Do niego adresowane były zawiadomienia o wysokości czynszu najmu i aneksy do umowy najmu. Pod koniec 1995 r., gdy pozwana J. K. (1) chciała zameldować swojego męża w lokalu przy ul. (...), udała się wraz z dziadkiem W. N. (1) do administracji. Wtedy pracownik administracji wyciągnął umowę najmu z 1960 r., która wy stawiona była na W. N. (2) i ją zakwestionował. Pozwana J. K. (1) z W. N. (1) udali się do Wydziału Mieszkalnictwa (...), gdzie niezwłocznie wystawiono W. N. (1) skierowanie do zawarcia umowy najmu. W. N. (1) oczekiwał na wezwanie do zawarcia umowy najmu, ale takiego wezwania nie otrzymał i ostatecznie w 1996 r. nie doszło do podpisania umowy najmu. Przez wszystkie wcześniejsze

lata W. N. (1) był przekonany, że jest najemcą lokalu. Decyzją z dnia 3 października 1996 r. W. N. (1) został skierowany do zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. (...) w K.. Jako osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania z nim wskazane zostały: żona — L. N. (1), krewna M. Z., córka — T. B., wnuczka •- J. K. (1), prawnuczek - K. K. (1). W dniu 27 grudnia 1960 r. podpisana została umowa o najem lokalu przy ul. (...) w K. z Dzielnicowym Zarządem (...). W komps-rycji umowy jako najemcę wskazano W. N. (2). Umowa została podpisana przez matkę pozwanej T. B. L. N. (1). Przyczyną przeniesienia się w końcowym okresie życia W. N. (1) i L. N. (1) do domu pomocy społecznej był wyłącznie pogarszający się stan ich zdrowia i brak możliwości zapewniania opieki przez ich córkę T. B.. W. N. (1) miał endoprotezę, a L. N. (1) cierpiała na niedowład kończyn dolnych i cukrzycę. W.' N. i L. N. (1) w mieszkaniu przy ul. (...) pozostawili większość swoich rzeczy. W. N. (1) pobierał wysoką emeryturę i przekazywał córce T. B. pieniądze na regulowanie czynszu najmu przedmiotowego lokalu. Pomimo przebywania w domu pomocy społecznej W. N. (1) interesował się lokalem przy ul. (...) i .wysokością związanych z nim opłat. W 2006 r. W. N. (1) w odpowiedzi na pismo z dnia 29 sierpnia 2006 r. skierował do Zarządu (...) w dniu 10 września 2006 r. pismo informujące o wskazaniach licznika wodomierza oraz wpłatach czynszu. Pozwem z dnia 17 grudnia 2002 r. T. B. wystąpiła przeciwko A. B. — jako kuratorowi właścicieli nieruchomości przy ul. (...) oraz Przedsiębiorstwu Usług (...) — (...) Sp. z o.o. z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w K. w miejsce swego ojca. Na rozprawie w dniu 29 października 2003 r. A. B. - kurator nieobecnych (...) oraz I. B. (2) oświadczyła iż, jest gotowa nawiązać z powódką T. B. stosunek najmu przedmiotowego lokalu na warunkach jak dotychczas, z zapłatą czynszu regulowanego, przy czym po rozwiązaniu umowy najmu łączącej poprzedniego najemcę, a to rodziców powódki mieszkających w domu spokojnej starości. Postanowienie m z dnia 28 listopada 2003 r., w;obec cofnięcia pozwu. Sąd umorzył postępowanie. Pozwem z dnia 25 kwietnia 2007 r. T. B. wystąpiła przeciwko G. Miejskie K. z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w K. w miejsce swego zmarłego ojca. G. Miejska K. w odpowiedzi na pozew powołując się na art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązujących w dacie nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu podniosła, iż małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa została zawarta tylko przez jecnego z nich. G. Miejska K. podniosła, że powódka nie może domagać się ustaler ia wstąpienia w stosunek najmu po swoim zmarłym ojcu, bowiem zgodnie z treścią art. 691 § 5 k.c. przepisów o wstąpieniu w stosunek najmu nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. Postanowieniem z dnia 11 lipca 2007 r., wobec cofnięcia pozwu. Sąd umorzył postępowanie. Pozwem z dnia 26 marca 2009 r. T. B. wystąpiła przeciwko G. Miejskiej K. z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w K. na podstawie art. 30 ustaw)' o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. G. Miejska K. w odpowiedzi na pozew podniosła rn.in. iż powództwo winno zostać oddalone, gdyż bezspornym jest iż najemcą spornego lokalu był do chwili śmierci W. N. (1) w związku, z czym powódka nie mogła zamieszkiwać w lokalu bez tytułu prawnego przez okres dziesięciu lat licząc wstecz od wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż w tym czasie lokal „miał swojego najemcę”, a powódka posiadała pochodny tytuł do zamieszkiwania w lokalu wywodzony od najemcy — tj. od ojca powódki. Postanowieniem z dnia 3 lipca 2009 r., wobec cofnięcia pozwu, Sąd umorzył postępowanie. Pozwem z dnia 12 lutego 2012 r. T. B. wystąpiła przeciwko J. T. i N. T. z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) nr 26 Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2012 r. Sąd zawiesił postępowanie do czasu zapadnięcia orzeczenia w sprawie 3 ustanowienie kuratora spadku po H. B.. dowód: dokumenty zawarte w aktach sprawy IC IC 557/12/S. Pismem z dnia 23 marca 2009 r., doręczonym w dniu 26 marca 2009 r., G. Miejska K.',wezwała T. B. do wydania opróżnionego z osób i rzeczy lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z pomieszczeniami przynależnymi w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania. Jako przyczyna żądania wydania lokalu wskazany został brak tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. T. B. :na 65 lat. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 969,55 zł miesięcznie. Od 1995 r. T. B. pozostaje w stałym leczeniu ambulatoryjnym (...) Szpitala (...) im. dr J. B.. Zdiagnozowano u niej schizofrenię paranoidalną. Jest rozwódką. J. K. (1) w lokalu przy ul. (...) mieszkała do połowy stycznia 2000 r., kiedy to przeprowadziła się do użyczonego jej mieszkania przy ul. (...). W sierpniu 2007 r. pozwana przeprowadziła się do domu swojego ojca M. B., położonego przy ul. (...) w K.. W mieszkaniu tym mieszka wraz z ojcem, synem K. oraz córką K.. Najstarszy syn J. K. (3), mieszka w lokalu przy ul. (...) wraz z babcią - T. B.. J. K. (1) w dalszym ciągu zameldowana jest w mieszkaniu przy ul. (...). Z uwagi na fakt zamieszkiwania syna K. przy ul. (...) oraz w związku ze stanem (...), pozwana J. K. (1) często bywa w lokalu przy ul. (...). W lutym i marcu 2012 r. w związku z awarią centralnego ogrzewania w mieszkaniu przy ul. (...) pozwana J. K. (1) wraz z dziećmi przebywała w

lokalu przy ul. (...). Wolnorynkowy czynsz możliwy do uzyskania z tytułu najmu lokalu przy ul. (...) w K. w okresie od lipca 2008 r. do lutego 2011 r. wynosił 1750 zł miesięcznie.

Sąd I instancji wskazał, iż stan faktyczny ustalił w oparciu o dowody z dokumentów

prywatnych i urzędowych, zeznania świadków, przesłuchanie pozwanych oraz opinię biegłego do spraw szacowania nieruchomości P. P. z dnia 4 czerw/ca 2013 r. Opinia została sporządzona, zdaniem sądu I instancji w sposób rzetelny, zgodny ze skierowaną do biegłego odezwą, a także z obowiązującą metodologią oraz z zastanym na dzień sporządzania opinii stanem faktycznym. Sąd I instancji uznał za wiarygodne zeznania świadków M. B. i E. S. oraz zeznania pozwanych. Zeznania każdej z tych osób były, w ocenie sądu I instancji spontaniczne i szczerze, nie budziły wątpliwości, co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. W szczególności na podstawie zeznań świadków Sąd ustalił istotną dla rozstrzygnięcia okoliczność dotyczącą niezamieszkiwania pozwanej J. K. (1) w okresie objętym żądaniem pozwu tj. od lipca 2008 r. do lutego 2011 r. w lokalu przy ul. (...). Zdaniem Sądu I instancji okoliczności, że J. K. (1) własnoręcznie podpisała odbiór wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanej T. B. z dnia 29 października 2008 r., czy odbiór prac polegających na zainstalowaniu wodomierza, co miało miejsce w dniu 29 czerwca 2010 r., nie mogą przesądzać o fakcie zamieszkiwania J. K. (1) w spornym lokalu. Świadek E. S. wyjaśniła przyczyny, dla których w lutym 2012 r. oświadczyła, że J. K. (1) mieszka przy ul. (...). Okoliczność tę potwierdził również M. B., który zeznawał w sposób szczerzy i spontaniczny.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego sąd I instancji wyjaśnił, że podstawę prawną roszczenia strony powodowej stanowił art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zarzut pozwanych, że T. B. wstąpiła w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w K. na podstawie art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego był, zdaniem sądu I instancji nieuzasadniony. W okresie, o którym mowa w powołanym przepisie pozwana T. B. zajmowała lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. nie bez tytułu prawnego ale w oparciu o wynikający ze stosunku prawnorodzinnego tytuł prawny pochodzący od najemców W. N. (1) i L. N. (1).

Odnosząc się do kwestii wstąpienia przez pozwaną T. B. w stosunek najmu po rodzicach w oparciu o art. 691 k.c. sąd I instancji wyjaśnił, iż do takiego wstąpienia nie doszło z uwagi na fakt, iż posuwana nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu z rodzicami w datach ich śmierci.

Sąd I instancji wskazał, że nie podziela argumentacji strony powodowej, która twierdziła, iż umowa najmu obowiązywała do dnia 24 września 2006 r. - tj. dnia śmierci W. N. (1) i od tej daty zasadne było naliczanie zajmującym lokal córce i wnuczce najemcy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W odpowiedzi na pozew T. B. w sprawie o sygn. 1 C 558/07/S o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po W. G. Miejska K. powołując się na art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązujących w dacie nawiązania stosunku najmu przedmiotowego lokalu podnosiła bowiem, iż małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa została zawarta tylko przez jednego z nich. G. Miejska K. podniosła wtedy, że powódka nie może domagać się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu po swoim zmarłym ojcu, bowiem zgodnie z treścią art. 691 § 5 k.c. przepisów o wstąpieniu w stosunek najmu nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. Pozbawionym racji jest także, w ocenie sądu I instancji, twierdzenie strony powodowej, jakoby W. N. (1) i L. N. (1) przeprowadzając się do domu pomocy społecznej przy ul. (...) w styczniu 2002 r. w sposób konkludentny rozwiązali stosunek najmu. Fakt przeprowadzki W. i L. N. (1) do domu pomocy społecznej był pomiędzy stronami bezsporny. Przenosinom tym nie towarzyszył jednak zamiar trwałego opuszczenia mieszkania przy ul. (...), lecz jak wynikało ze zgromadzonego materiału dowodowego, związane były one wyłącznie ze stanem zdrowia najemców i koniecznością zapewnienia im stałej opieki. W ocenie Sądu I instancji, nie sposób przyjąć, by W. N. (1) i L. N. (1) zmienili miejsce zamieszkania i wyrazili wolę rozwiązania stosunku najmu przy ul. (...) w K.. Czasowe przeniesienie osób starszych, schorowanych, niedołącznych i wymagających stałej pomocy do domu pomocy społecznej nie może być utożsamiane z wyrażeniem woli rozwiązania dotychczasowego stosunku

najmu. Przeciwno takiemu przyjęciu świadczą zachowania najemców w postaci pozostawienia większości rzeczy w lokalu przy ul. (...), a przede wszystkim w postaci uczestniczenia w pokrywaniu należności czynszowych. Jeszcze w 2006 r. W. N. (1) informował G. Miejską K. o wpłatach czynszu najmu. Czynsz ten opłacał aż do śmierci przekazując pieniądze T. B.. Zachowania te w sposób dostateczny wyrażają wolę kontynuowania umowy najmu pomimo czasowej, spowodowanej obiektywnymi przyczynami, konieczności przeniesienia się do domu pomocy społecznej. Ponadto zamieszkanie w lokalu będącym przedmiotem najmu nie jest warunkiem trwania najmu. Trwałe niezamieszkiwanie w lokalu przekraczające 12 miesięcy stanowi natomiast po myśli art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu podstawę do wypowiedzenia stosunku najmu.

Konsekwencją powyższego, zdaniem sądu I instancji musi być stwierdzenie, iż stosunek najmu lokalu przy ul. (...) trwał do śmierci współnajemcy - L. N. (1) - czyli do dnia 19 lutego 2008 r. Brak było zatem podstaw do naliczania odszkodowania w wysokości 300 % czynszu do dnia 19 lutego 2008 r., gdyż T. B. przysługiwał w tym czasie pochodny od matki tytuł prawny do zajmowania lokalu. G. Miejskiej K. w okresie do 19 lutego 2008 r. przysługiwało jedynie roszczenie o zapłatę czynszu najmu. Stwierdzenie istnienia po stronie T. B. tytułu prawnego do lokalu i brak podstaw do naliczania odszkodowania w wysokości 300 % czynszu oznacza, jak w skazuje sąd I instancji, iż G. Miejska K. nie była uprawniona do zaliczania dokonywanych przez T. B. wpłat na poczet innych należności niż bieżące należności czynszowe.

Co do okresu po ustaniu stosunku najmu, Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż dochodzenie od pozwanej T. B. odszkodowania w wysokości 300 % czynszu w okolicznościach niniejszej sprawy jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd I instancji wyjaśnił, iż na gruncie art. 18 ust. 1 - 3 ustawy o ochronie praw lokatorów zarysowały się dwa poglądy. W świetle pierwszego z nich stosunek uprawniający lokatora do płacenia w okresie oczekiwania na lokal socjalny odszkodowania w wysokości dotychczasowego czynszu zostaje ukształtowany dopiero w wyniku wyroku orzekającego eksmisję i przyznającego lokal socjalny, zaś przywilej polegający na opłacaniu odszkodowania w wysokości dotychczasowych opłat jest bezpośrednim skutkiem takiego orzeczenia. Wedle drugiego uprzywilejowanie lokatorów uprawnionych do lokalu socjalnego rozciąga się na okres wcześniejszy, a więc od wygaśnięcia stosunku najmu do prawomocności wyroku eksmisyjnego, zwłaszcza, gdy w okresie tym lokator spełnia przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd I instancji opowiedział się za drugim z tych rozwiązań, przyjmując że za takim jego rozumieniem przemawiają względy wykładni celowościowej. Nie zgodził się tym samym ze stanowiskiem prezentowanym przez Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 6 grudnia 2012 roku (III CZP 72/12).

Niezależnie od tych rozważań Sąd I instancji wskazał, że w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności przemawiające za nie zastosowaniem wobec pozwanej T. B. art. 18 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w oparciu o art. 5 k.c. Sąd I instancji zauważył, że pozwana T. B. powołując się na zasady współżycia społecznego, wskazywała na swą trudną sytuację materialną i zdrowotną oraz wieloletnie starania o pozyskanie lokalu z zasobów G. Miejskiej K.. Zdaniem sądu I instancji w niniejszej sprawie istniały podstawy do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. Uzasadniając takie rozstrzygnięcie sąd I instancji przywołał kilka okoliczności. Wskazał, iż pozwana T. B. zajmowała lokal bez tytułu prawnego od 2008 roku. Pomimo tego strona powodowa do chwili obecnej nie zdecydowała się na wniesienie powództwa o eksmisję, naliczając w tym okresie odszkodowanie w podwyższonej wysokości, odpowiadającej 300 % czynszu najmu. Pozwana regularnie opłacała odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi najmu, jednocześnie czyniła starania w G. Miejskiej K. o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu po rodzicach. Pozwana, wobec skromnych środków, nie była w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku. Nie można zatem, zdaniem sądu I instancji, wymagać od niej, by w tej sytuacji dobrowolnie się wyprowadziła. O jej uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego sąd mógł orzec dopiero w wyroku nakazującym eksmisję, na wniesienie sprawy o eksmisję pozwana nie miała żadnego wpływu. Decyzję w tym przedmiocie mogła natomiast podjąć strona powodowa już w 2008 roku, czego nie uczyniła, naliczając od 2007 r. odszkodowanie w podwyższonej wysokości, choć pozwana, co wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, spełniała przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, a jej sytuacja finansowa i zdrowotna pozostała niezmienna od lat. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego sąd I instancji

wskazał, że obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie będących w stanie samodzielnie ich zaspokoić ciąży na organach administracji publicznej w takim zakresie, w jakim zadanie to należy przypisać państwu i jego organom w związku zaciągniętymi zobowiązaniami międzynarodowymi, standardami przyjętymi w Konstytucji i sposobami ich realizacji wyznaczonymi przez ustawy. Co do zasady, zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostki samorządu terytorialnego (art. 166 ust. 1 Konstytucji), a zaspokajanie tych potrzeb należy do zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.). Sąd I instancji odwołał się do art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do gminy oraz do art. 4 ust. 2 tej ustawy, stosownie do którego gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Sąd I instancji zwrócił uwagę na okoliczność, że na stronie powodowej ciąży realizacja zadań państwa związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych tych osób, które ze względu na swoje ubóstwo nie są w stanie tych potrzeb zaspokoić we własnym zakresie, a do takich osób należą pozwani. Ta szczególna rola G., w połączeniu z zaniechaniem wystąpienia na drogę postępowania o eksmisję przeciwko T. B. - lokatorce, która spełnia warunki do otrzymania pomocy mieszkaniowej, i która w wyniku tego postępowania uzyskałaby uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, co z kolei przełożyło by się na możliwość płacenia odszkodowania w wysokości dotychczasowego czynszu, prowadziła zdaniem Sądu I instancji do wniosku, że domaganie się odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego na zasadach określonych w art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów' musi być uznane za nadużycie prawa i nie może zasługiwać na ochronę. Sąd I instancji zwrócił, w szczególności uwagę że podmiotem, który w przypadku eksmisji musiałby zapewnić lokal socjalny jest G. Miejska K.', to w interesie tej G. może być odwlekanie momentu wystąpienia na drogę eksmisji, bo nie posiadając prawomocnego orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, takiego lokalu nie będzie musiała dostarczyć, a z drugiej strony zagwarantowaną będzie mieć możliwość naliczenia czynszu w wysokości trzykrotnej, od tej którą naliczałaby osobom korzystającym z tego lokalu na podstawie umowy najmu. Tym samym dochodzi do odłożenia w czasie momentu wykonania przez G. jej ustawowego obowiązku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, ale także do pogłębienia i tak już trudnej sytuacji lokatorki, dla której opłacanie podwyższonego odszkodowania jest niewykonalne. Taka właśnie sytuacja, zdaniem sądu I instancji ma miejsce w niniejszej sprawie. Sąd I instancji argumentował także, iż na korzyść strony powodowej nie może być poczytane to, że zarządza nieruchomością prowadząc cudze sprawy bez zlecenia, jak wynika bowiem z analizy akt sprawy I C 2580/03/S A. B. - kurator nieobecnych (...) oraz I. B. (2) oświadczyła na rozprawie w dniu 29 października 2003 r., iż jest gotowa nawiązać z T. B. stosunek najmu przedmiotowego lokalu na warunkach jak dotychczas z zapłatą czynszu regulowanego, przy czym po rozwiązaniu umowy najmu z poprzednimi najemcami, a to rodzicami powódki. W ocenie sądu I instancji sprzeczne jest z interesem właściciela nieruchomości zaniechanie wniesienia pozwu o eksmisję przeciwko osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego. G. Miejska K. winna więc po ustaniu stosunku najmu, bądź to uwzględniając stanowisko kuratora zawrzeć z pozwaną T. B. umowę najmu, bądź to niezwłocznie wnieść do Sądu pozew o eksmisję.

Ponadto sąd I instancji argumentował, że w okresie od lipca 2008 r. do lutego 2011 r. pozwana T. B. świadczyła na rzecz G. Miejskiej K. łączną kwotę 26 929,20 zł. Uwzględniając wysokość czynszu najmu dla lokalu zajmowanego przez T. B., wskazaną w piśmie z dnia 19 grudnia 2012 r. tj. 491,02 zł w okresie od lipca 2008 r. do sierpnia 2008 r., 581,24 zł w okresie od września 2008 r. do lutego 2011 r. oraz wysokość opłat za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych, a także opłat za wodomierz główny - łączna kwota, którą winna świadczyć T. B. wyniosłaby 25 595,20 zł. Korekcie musiałyby bowiem ulec naliczenia opłat za wywóz nieczystości stałych. Opłaty te były bowiem naliczane przez G. Miejską K. przy przyjęciu trzech osób mieszkających w lokalu, gdy tymczasem, jak wykazało postępowanie dowodowe, w okresie objętym żądaniem pozwu w lokalu mieszkały dwie osoby - pozwana T. B. i jej wnuk K.. Należało także uwzględnić, że według stanu na marzec 2007 r., kiedy to pozwanej T. B. zaczęto naliczać odszkodowanie w wysokości 300 % czynszu, w zapisach dotyczących wpłat za lok.,ii przy ul. (...) widniała nadpłata (- 373,11 zł), a także że w całym okresie od marca 2007 r. do lutego 2011 r. T. B. regularnie świadczyła odszkodowanie w wysokości ostatniego czynszu najmu i opłaty za media - brak jest pod stronie pozwanej T. B. żadnych zaległości. Wręcz przeciwnie, z uwagi na nieprawidłowe naliczanie opłat za media jest nadpłata (różnica pomiędzy kwotą 26 929,20 zł i



25 595,20 zł. ). Ponieważ, jak wyżej wskazano, niezasadne było naliczanie pozwanej odszkodowania w wysokości 300 % czynszu, to co pozwana świadczyła w pełni zaspokoilo roszczenie strony powodowej.

W ocenie sądu I instancji oceny powyższej nie może zmienić fakt podpisania przez porwaną T. B. salda na dzień 30 czerwca 2009 r. na kwotę 35 870,14 zł. Potwierdzenie salda stanowi sui generis oświadczenie wiedzy. Oświadczeniu wiedzy nie towarzyszy zamiar ani nawet świadomość wywołania skutków prawnych. W potwierdzeniu salda upatrywać można co najwyżej uznania niewłaściwego długu, które skutkować może przerwą biegu przedawniania. Tylko uznanie właściwe długu mogłoby mieć wpływ na ocenę zasadności powództwa, o czym w niniejszej sprawie mowy być nie mogło.

Sąd I instancji wskazał, że Powództwo przeciwko J. K. (1) podlegało oddaleniu z uwagi na fakt, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż pozwana w okresie objętym pozwem nie mieszkała w lokalu przy ul. (...) w K.. Hipoteza art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie została więc spełniona. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c.

Od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 17 lutego

2014 r., apelację wniosła strona powodowa zaskarżając go w całości Zarzuciła mu:

1. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez

błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na nieuzasadnionym przyjęciu, że opuszczenie lokalu przy ul. (...) w K. przez W. N. (1) i L. N. (1) miało charakter tymczasowy, nie towarzyszył mu zamiar trwałego opuszczenia lokalu, podczas gdy na okoliczność definitywnego opuszczenia lokalu Pozwana T. B. powoływała się w uzasadnieniu wytaczanych powództw o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu ww. lokalu, podnosząc % jest jedyną osobą uprawnioną do zamieszkiwania w tym lokalu;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na nierozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności pominięciu ustaleń poczynionych przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i mienia ruchomego P. P.;

3. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji dowolność w orzekaniu i przyjęcie, że roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nie może korzystać z ochrony prawnej, przy jednoczesnym braku sprecyzowania jaka zasada współżycia społecznego została działaniem powoda naruszona;

4. w konsekwencji naruszeń prawa opisanych w punktach 1-3, naruszenie prawa materialnego w postaci art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez błędne przyjęcie, że strona powodowa nie ma prawa domagać się zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu jaki mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od Pozwanych solidarnie na rzecz G. Miejskiej K. - Zarządu (...) w K. kwoty 55.098,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi według sposobu wskazanego, a także zasądzenie od Pozwanych solidarnie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz o zasądzenie od Pozwanych solidarnie na rzecz P. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu strona apelująca podniosła, że nie zgadza się ze stanowiskiem zaprezentowanym przez sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Opuszczenie przez W. N. (1) i L. N. (1) lokalu przy ul. (...) w K. stanowiło okoliczność bezsporną. Sporną był natomiast zamiar towarzyszący rodzicom Pozwanej T. B. przy opuszczaniu ww. lokalu. W ocenie strony apelującej wnioski wysnute przez Sąd I instancji ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie odpowiadają rzeczywistości i jako takie nie mogą stanowić podstawy rozstrzygnięcia. Za uznaniem za definitywne opuszczenia lokalu przez rodziców T. B. przemawia to, że już w' 2002 r., tj. za życia W. N. (1) pozwana

wystąpiła z powództwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Ponadto, w treści kolejnego powództwa T. B. wprost wskazała, że uważa się za jedyną osobę uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu podając, że rodzice od stycznia 2002 r. zamieszkiwali w Domu Pomocy Społecznej przy ul. (...) w K.. Niezależnie od powyższego wniosek Sądu I instancji stoi, zdaniem strony apelującej w sprzeczności z regulacją zawartą w § 5 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 sierpnia 2012 r. w sprawie domów pomocy społecznej, zgodnie z którą dom, niezależnie od typu, świadczy usługi w zakresie potrzeb bytowych, zapewniając miejsce zamieszkania. Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej stanowi ponadto, że dom pomocy społecznej świadczy usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne (...). Ustawodawca wprost określił katalog usług świadczonych na rzecz mieszkańców domów pomocy społecznej. Zapewnienie pacjentowi wymagającemu stałej opieki miejsca zamieszkania podczas udzielania mu pomocy medycznej jest logiczną konsekwencją takich działań, w przeciwnym wypadku istota instytucji pomocy społecznej pozbawiona by była wszelkiego znaczenia, czego zdaje się sąd I instancji nie wziął pod uwagę.

Zdaniem strony apelującej rodzice T. B. nie zamierzali wrócić do mieszkania przy ul. (...) w K., skoro powrotu takiego nie przewidywała sarna Pozwana. Powyższemu przeczą też, w ocenie skarżącej, zasady doświadczenia życiowego. Jest bowiem rzeczą wielokrotnie spotykaną w życiu codziennym, że osoby starsze niemogące w sposób samodzielny sprostać bieżącym potrzebom dnia codziennego opuszczają dotychczasowe miejsce zamieszkania przenosząc się do ośrodków pomoc takową zapewniających.

Poczynione przez Sąd I instancji błędne, zdaniem strony apelującej, ustalenia faktyczne dotyczące opuszczenia przez W. N. (1) i L. N. (1) lokalu przy ul. (...) stały się bezpośrednią przyczyną dalszych, również błędnych wniosków poczynionych przez Sąd I instancji. Sąd I instancji niezasadnie, zdaniem strony apelującej, odmówił jej zasadności roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w dochodzonej przez niego wysokości, uznając, że działanie G. Miejskiej K. stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego. Strona apelująca podniosła, że pozwana T. B. wielokrotnie występowała na drogę z powództwem o ustalenie istnienia stosunku najmu. Rozstrzygnięcie w przedmiocie roszczenia pozwanej miało charakter decydujący dla zasadności wystąpienia przez G. Miejską K. z żądaniem jej eksmisji. Strona apelująca wskazała także na okoliczność, że brak wystąpienia przez G. Miejską K. przeciwko T. B. z powództwem o eksmisję nie uniemożliwił, wbrew twierdzeniu zawartemu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wystąpienia przez pozwaną o ustalenie istnienia uprawnienia do lokalu socjalnego w drodze odrębnego powództwa. Za dopuszczalnością wytoczenia takiego powództwa o ustalenie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 41/2003.

Ponadto strona apelująca zarzuciła, że Sąd I instancji nie sprecyzował jakie konkretnie zasady współżycia społecznego zostały jego działaniem naruszone. Niedokonanie stwierdzenia skutkuje niemożnością racjonalnego skontrolowania orzeczenia przez sąd wyższej instancji. Sąd I instancji dokonał jednostronnej oceny występującego między stronami konfliktu wartości w ogóle nie rozważając jej z punktu widzenia P..

Zdaniem strony powodowej, nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem, że zachowanie strony powodowej nosi znamiona rażących i nieakceptowanych z punktu widzenia istniejącego w społeczeństwie systemu wartości. Strona powodowa działając w oparciu o obowiązujące przepisy prawa domagała się od Pozwanych nieposiadających tytułu prawnego zapłaty odszkodowania.

Kolejną kwestią, na którą zwrócono uwagę w apelacji było nie oparcie się przez Sąd I instancji na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego P. P.. Biegły ustalił, że w okresie objętym roszczeniem P. suma wartości rynkowej czynszu wynosiła łącznie 56.000 zł. Biegły zaznaczył przy tym, że oszacowana przez niego stawka czynszu nie obejmuje opłat związanych z eksploatacją mieszkania i opłat za media. Ustalenia poczynione przez biegłego nie były kwestionowane przez P., a przez Pozwaną T. B. jedynie w zakresie dotyczącym nakładów poczynionych przez nią na wymianę instalacji elektrycznej. Sąd I instancji przyznał wprawdzie opinii walor wiarygodności, jednak rozsądzając o zasadności powództwa nie odniósł się do powyższego dowodu, co rodzi wniosek o jego bezcelowości, którą Sąd I instancji przyjął apriorycznie. Tymczasem opinia biegłego potwierdza, w ocenie strony apelującej, zasadność ustalonej przez stronę powodową wysokości odszkodowania, a nawet dowodzi, że dochodzona przez P. w niniejszym postępowaniu kwota

jest mniejsza od tej, jaką P. otrzymałby wynajmując lokal na wolnym rynku, albowiem zawiera już w swej wysokości opłaty eksploatacyjne niezależne od właściciela.

Strona apelująca następnie wskazała, że sąd I instancji na skutek niewłaściwego ustalenia okoliczności stanu faktycznego dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego. Powyższe odnosi się zarówno do ustalenia niezasadności domagania się od Pozwanych odszkodowania do 19 lutego 2008 r. (tj. do śmierci L. N. (1)), jak również w okresie po tej dacie, w tym za okres którego dotyczy żądanie pozwu.

Zdaniem strony apelującej niezasadnym było przyjęcie przez Sąd I instancji, że Pozwane posiadały do 19 lutego 2008 r. pochodny tytuł prawny do zajmowanego lokalu. W okresie poprzedzającym śmierć matki Pozwanej T. P. naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 300% czynszu. Po śmierci L. N. (1) odszkodowanie to także było naliczane w tej stawce. Wysokość odszkodowania naliczana była w oparciu o obowiązujące akty prawa miejscowego tj. zarządzenie Nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej K., dla których nie został ustanowiony kurator oraz zarządzenie Nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej K., dla których nie został ustanowiony kurator, które obowiązuje od dnia 30 czerwca 2008 roku. Nadto odszkodowanie ustalone według zasad określonych powyżej odpowiadało wartości rynkowej czynszu jaki P. mógłby otrzymać z wynajmu tegoż lokalu. Roszczenie P. odpowiadało zatem w ocenie strony apelującej, dyspozycji określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zdaniem strony apelującej stanowisko Sądu I instancji, który zakwestionował w treści uzasadnienia wyroku pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/2012 nie zasługiwało na podzielenie. W ocenie strony powodowej pogląd SN wyrażony w powołanej uchwale zasługuje na pełną akceptację. Art. 18 ust. 2 i 3, ustawy o ochronie praw lokatorów reguluje dwa odrębne sposoby ustalenia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Zmiana sposobu ustalania odszkodowania jest konsekwencją orzeczenia eksmisyjnego, rozstrzygającego jednocześnie o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Orzeczenie takie ma charakter konstytutywny, gdyż zmienia sposób ustalania odszkodowania. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego odpowiada na podstawie art. 18 ust. 2 u.o.p.l. tak długo, jak długo nie zapadnie orzeczenie określające jej uprawnienie do lokalu socjalnego. Przepisy art. 18 ust. 2 i 3 u.o.p.l. znajdują zastosowanie tylko w wypadkach w nich uregulowanych. Dotyczy to zwłaszcza art. 18 ust. 3 u.o.p.l., który we wskazanych w nim okolicznościach nakazuje - co podkreśla się także w literaturze - ustalać wyjątkowo odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby opłacane, gdyby stosunek najmu nie wygasł. Przepis ten ogranicza wyraźnie przysługujące właścicielowi odszkodowanie za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego w stosunku do sytuacji uregulowanej w art. 18 ust. 1 i 2 p.u.o.p.l. Warunkiem prawnym jego zastosowania jest orzeczenie eksmisji ze wstrzymaniem jej wykonania do czasu dostarczenia lokalu zamiennego albo socjalnego. Wprawdzie przesłanka uprawnienia do lokalu zamiennego albo socjalnego może powstać na długo przed wydaniem wspomnianego wyroku eksmisyjnego, jednakże samo uprawnienie do takiego lokalu powstaje dopiero z chwilą uprawomocnienia się tego wyroku..

Strona apelująca podniosła również, że Sąd I instancji poczynił błędne ustalenie odnośnie okoliczność niezamieszkiwania przez Pozwaną J. K. (1) w lokalu położonym przy ul. (...) w K. w okresie objętym pozwem. Zdaniem strony apelującej Sąd I instancji uznał niesłusznie za wiarygodne zeznania świadka E. S., która w 2012 r. twierdziła odmiennie. Świadczy o tym, w ocenie strony powodowej, treść notatki służbowej sporządzonej w dniu 22 lutego 2012 r., którą to E. S.. Tego dnia E. S. oświadczyła, że w lokalu przy ul. (...) w K. zamieszkuje Pozwana T. B., J. K. (1) i troje jej dzieci. Strona apelująca podniosła, że według jej wiedzy pozwana J. K. (1) nigdy nie wyprowadziła się z przedmiotowego mieszkania, co przesądza o ponoszeniu przez nią solidarnej odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z korzystania z tego lokalu. Gdyby pozwana rzeczywiście w lokalu nie mieszkała wówczas jej matka nie odbierałaby korespondencji do niej kierowanej, informując doręczyciela, że adresatka się wyprowadziła.

W odpowiedzi na apelację pozwana T. B. wniosła o jej oddalenie.

Podniosła, że wbrew zarzutom strony powodowej, nie budzi wątpliwości ustalenie przez Sąd I instancji, iż opuszczenie lokalu przy ul. (...) w K. przez W. i L. N. (1) miało charakter tymczasowy, że osoby te nie miały zamiaru trwałego opuszczenia lokalu. Wskazała, że w sprawie o sygn. 1 C 558/07/S. G. Miejska K. podnosiła, że T. B. nie może domagać się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu po swoim zmarłym ojcu, bowiem zgodnie z treścią art. 691 § 5 k.c. przepisów o wstąpieniu w stosunek najmu nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. Przyjmowanie przez stronę powodową, iż najemcą lokalu jest W. N. (1), a po jego śmierci - L. N. (1) świadczy zdaniem pozwanej o tym, iż stanowisko strony apelującej oparte jest nie na stanie faktycznym, ale uzależnione jest od potrzeb akurat prowadzonego postępowania sądowego. Przyznając we wcześniejszych postępowaniach, iż jako najemców G. traktuje rodziców pozwanej T. B., w istocie strona powodowa przyznała, iż faktu nieprzebywania przez nich w lokalu nie traktuje jako ostatecznej rezygnacji z możliwości zamieszkiwania w nim. O ostatecznej rezygnacji z lokalu w żadnym zakresie nie mogą przesądzać przepisy dotyczące pomocy społecznej. Pojęcie miejsca zamieszkania w powołanych przepisach nie odpowiada bowiem pojęciu miejsca zamieszkania, którym posługuje się kodeks cywilny. Nie ma tu zastosowania reguła, iż można mieć tylko jedno miejsce zamieszkania w rozumieniu przepisów k.c. Nic nie stało na przeszkodzie, by rodzice pozwanej jednocześnie zamieszkiwali w domu pomocy społecznej i byli najemcami lokalu przy ul. (...). Zdecydowana większość osób zmuszonych własną chorobą i uzależnionych od pomocy osób trzecich do zamieszkania w domu pomocy społecznej pragnie wrócić do domu zajmowanego przez całe życie i jego opuszczenie traktuje jako stan przejściowy.

Zdaniem pozwanej T. B. bezzasadny jest zarzut strony apelującej jakoby Sąd I instancji naruszył przepis art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Od czasu wezwania pozwanej do opróżnienia lokalu w marcu 2009 r. do lutego 2012 r., kiedy to pozwana zainicjowała postępowanie do sygn. I C 557/12/S. czyli przez okres trzech lat strona powodowa nie zrobiła nic, by wyegzekwować owo opróżnienie lokalu. W tym okresie nie toczyło się żadne postępowanie, które blokowałoby możliwość wystąpienia przez G. z żądaniem eksmisji. W sytuacji gdy wobec pozwanej nie zostało wszczęte postępowanie o opróżnienie zajmowanego lokalu, T. B. nie mogłaby wykazać interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, byłoby ono przedwczesne, a w konsekwencji zostało oddalone. Sąd I instancji zdaniem pozwanej trafnie zastosował przepis art. 5 k.c., a w uzasadnieniu orzeczenia wyraźnie i prawidłowo wskazał na okoliczności przesądzające o zasadności zastosowania tego przepisu. Zwroty użyte w art. 5 kc. w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera. Sąd I instancji w sposób przejrzysty i przekonujący wskazał podstawy zastosowania wspomnianego przepisu, a podstawy te nie budzą żadnych wątpliwości. Sąd I instancji, zestawiając zachowanie powódki (wstrzymywanie się z wystąpieniem o eksmisję przy jednoczesnym naliczaniu odszkodowania w wysokości trzykrotności czynszu) i pozwanej (regularne opłacanie czynszu, niemożność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku), a także biorąc pod uwagę obowiązki administracji publicznej wobec obywateli czy sytuację, w jakiej znajduje się pozwana, w pełni słusznie uznał, iż występując z roszczeniem o zapłatę powódka dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego. Działanie strony powodowej w oczywisty sposób naruszało nie tylko jej ustawowe obowiązki wobec powódki jako członka wspólnoty samorządowej i obywatela, ale co więcej naruszało reguły lojalności we wzajemnych stosunkach, podważało zaufanie obywateli do władz samorządowych, wskazywało na przedkładanie własnego interesu finansowego nad realizację tych zadań gminy, które służyć mają członkom wspólnoty lokalnej. Brak jest, zdaniem pozwanej, podstaw dla uwzględnienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie ustaleń poczynionych przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i mienia ruchomego P. P.. Wbrew stanowisku skarżącej, gdyby Sąd apriorycznie przyjął bezcelowość dowodu z opinii biegłego, to oddaliłby wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie tego dowodu. Sąd I instancji - w pełni zasadnie, w ocenie pozwanej, zanegował uprawnienie pozwanego do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie w ustalonych okolicznościach sprawy. Ponadto Sąd I instancji nie był związany uchwałą Sądu Najwyższego wydaną w sprawie do sygn. 111 CZP 72/12.

**Sąd odwoławczy zważył, co następuje.**

Apelacja strony powodowej jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu. Sąd odwoławczy nie podzielił podniesionych w niej przez stronę powodową zarzutów, przyjął za własne ustalenia poczynione przez sąd I instancji, jak również podzielił argumentację zawartą w uzasadnieniu prawnym zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów należy wskazać, co następuje.

Sąd odwoławczy nie dopatrył się naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Poczynione przez sąd I instancji ustalenia odnośnie tymczasowości wyprowadzenia się W. N. (1) i L. N. (1) z mieszkania, którego dotyczy pozew zostały oparte o materiał dowodowy i poparte zasadami doświadczenia życiowego.

Słusznie wskazał, sąd I instancji, że przyczyną opuszczenia mieszkania przy ulicy (...) przez najemców W. i L. N. (1) i przeniesienia się przez nich do Domu Pomocy Społecznej była konieczność korzystania z opieki, której córka T. B., sama zmagająca się z chorobą psychiczną nie mogła im zapewnić. Takie zachowanie najemców z pewnością nie mogło być odebrane jako wypowiedzenie umowy najmu per facta concludentia, spełniające dyspozycję art. 60 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Czynność prawna jest zatem dokonana przez fakty konkludentne, jeżeli wyrażają one niewątpliwą treść oświadczenia woli. (tak m. in SN w wyroku z 16. 01. 2013 roku, sygn. akt II CSK 302/12, publ. LEX nr 1288635) Za istotne dla oceny zachowania W. N. (1) i L. N. (1) należy uznać, że w mieszkaniu pozostała większość rzeczy najemców, co wynika z zeznań J. K. (1), a W. N. (1) przekazywał pozwanej T. B., aż do swojej śmierci pieniądze na zapłatę czynszu za mieszkanie. Ponadto W. N. (1) korespondował z G. odnośnie opłat w okresie gdy przebywał w (...), tuż przed swoją śmiercią. Świadczy o tym pismo z dnia 10. 09. 2006 roku, w którym W. N. (1) podaje stan wodomierza, a jako swój adres wskazuje adres mieszkania przy ul. (...) (k. 151). Wyżej wymienione zachowania niewątpliwie wyrażały wolę kontynuowania najmu przez W. N. (1) i L. N. (1). Sama zresztą G., jak trafnie wskazuje Sąd I instancji, uważała W. N. (1) za najemcę aż do jego śmierci, co wynika ze stanowiska wyrażonego przez G. w sprawie z powództwa T. B. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po ojcu. G. uzasadniała w tym postępowaniu swój wniosek o oddalenie powództwa tym, że po śmierci W. N. (1) najemcą lokalu pozostaje jego żona. Nieuprawnioną nadinterpretacją zachowania najemców jest twierdzenie, że poprzez przeniesienie się do Domu Pomocy Społecznej wyzbyli się oni tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...). Wbrew twierdzeniu strony apelującej, która powołuje się na przepis § 5 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 23 sierpnia 2012 roku w sprawie domów pomocy społecznej, należy stwierdzić, że zapisu rozporządzenia o tym, że domy społeczne zapewniają miejsce zamieszkania, nie można traktować jako przesądzającego o tym, że w każdym przypadku przeniesienie się do takiej placówki jest równoznaczne z utratą tytułu do dotychczas zajmowanego, na podstawie umowy najmu, lokalu. Doświadczenie życiowe wskazuje, że osoby przenoszące się do (...) liczą na możliwość powrotu, o czym zresztą w realiach niniejszej sprawy świadczyła dbałość W. N. (1) o sprawy mieszkania i o zapłatę czynszu, który w dacie jego śmierci był nadpłacony. Słusznie argumentuje też sąd I instancji, że nie przebywanie przez najemcę w lokalu nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu, może stanowić natomiast podstawy do wypowiedzenia umowy w oparciu o art. 11 ust. 3 pkt. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Bez znaczenia dla oceny zachowania najemców, pozostaje natomiast zachowanie T. B. i złożenie przez nią pozwu o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Nie była ona stroną tego stosunku, jej działania nie mogły doprowadzić do rozwiązania umowy łączącej jej rodziców z G. Miejską K..

Odnosnie kwestii dotyczącej ustalenia, że J. K. (1) nie zamieszkiwała w lokalu objętym pozvem od stycznia 2000 r., nie można poczynić sądowi I instancji zarzutu naruszenia w tym zakresie art. 233 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej - niż przyjął sąd - wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie przez stronę apelującą. Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowody, na których oparł się ustalając, że pozwana J. K. (1) opuściła lokal. Przede wszystkim są to dowody z dokumentów w postaci deklaracji - zamówienia wywozu nieczystości stałych i umowy w tym zakresie z dnia 216. 02. 2000 r. dotyczącej

nieruchomości przy ul. (...) w K., pismo Banku (...) SA do pozwanej J. K. (1) skierowane na adres (...), umowa z przedszkolem z 30. 03. 2005 roku, z adresem pozwanej przy ul. (...). Ponadto sąd I instancji powołał się na zeznania pozwanej J. K. (1) oraz jej ojca M. B.. Fakt pokrewieństwa, nie może przesądzać o braku wiarygodności zeznań świadka, które znajdowały potwierdzenie w dokumentach. Odnosząc się do kwestionowanych przez stronę powodową zeznań świadka E. S. należy wskazać, że z zeznań tych wynikało z jakich przyczyn podczas wywiadu dokonanego w dniu 22. 02. 2012 r. świadek podał, iż pozwana mieszka wraz dziećmi przy ul. (...). Wówczas bowiem pozwana z dziećmi, co potwierdzają także zeznania J. K. (1) i M. B., z powodu remontu instalacji grzewczej w domu ojca, czasowo przebywała w zimie u matki. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego dokonana przez sąd I instancji ocena dowodów była poprawna. Zdaniem sądu odwoławczego sąd I instancji słusznie ocenił, że odebranie przez pozwaną J. K. (1) korespondencji dla matki, czy pokwitowanie odbioru prac u niej, nie było niczym niezwykłym. Normalną rzeczą jest, że córka często, a nawet codziennie bywa u matki, która jest chora i wymaga pomocy, u której w dodatku zamieszkuje syn J. K. (1) – K..

Strona apelująca zarzuciła ponadto apelacji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie oparcie się przez sąd na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego P. P.. Zarzutu tego nie można podzielić. Sąd I instancji stwierdziwszy sprzeczność z zasadami współżycia społecznego naliczania pozwanej T. B. opłat za mieszkanie za okres objęty pozwem, w wysokości przekraczającej kwoty już przez nią uiszczone, oddalił powództwo, a tym samym nie mógł oprzeć się na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, która po przeprowadzeniu całego postępowania dowodowego okazała się zbędna dla rozstrzygnięcia. Zarzut nie oparcia się na tej opinii jest zatem nieuzasadniony.

Kolejnym zarzutem podniesionym przez stronę apelującą był zarzut naruszenia art. 5 k.c. zarzut ten nie był uzasadniony.

Zdaniem Sądu odwoławczego Sąd I instancji trafnie zastosował w niniejszej sprawie art. 5 k.c., uznając, że dochodzenie przez stronę powodową od pozwanej roszczenia w wysokości wynikającej z art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Rozważając zasadność zastosowania przepisu art. 5 k.c. należy zawsze mieć na uwadze szczególnie okoliczności danej sprawy. Sąd odwoławczy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11. 04. 2013 roku, w sprawie do sygn. akt II CSK 438/12, powołanym przez stronę apelującą w uzasadnieniu apelacji. Sąd Najwyższy wskazuje w cytowanym orzeczeniu, że „Artykuł 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, przelamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie. Wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Objęte art. 5 k.c. zasady współżycia społecznego pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy występujących tak po stronie powoda, jak i pozwanego i w takim ujęciu wyznaczają podstawy, granice oraz kierunek jej rozstrzygnięcia, w wyjątkowych sytuacjach, które ten przepis przewiduje.”

Zdaniem sądu odwoławczego, wbrew twierdzeniom strony apelującej, w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności, o których wspomina Sąd Najwyższy, a które Sąd

I instancji wskazał i obszernie omówił.

Istotne okoliczności przemawiające za oddaleniem powództwa w oparciu o art. 5 k.c., dotyczące pozwanej to jej choroba psychiczna, zdiagnozowana w 1996 roku i związana z nią nieporadność, fakt zamieszkiwania przez pozwaną w przedmiotowym lokalu od 1949 roku, brak możliwości uregulowania tytułu prawnego do lokalu na rzecz T. B. spowodowany tym, iż rodzice zamieszkiwali w chwili śmierci w (...), a nie z pozwaną, która z uwagi na własną chorobę nie była im w stanie zapewnić stosownej opieki. Mieszkanie przy ulicy (...) stanowiło dom rodzinny i centrum życiowe pozwanej T. B. od dziecka. Mieszkała w nim z rodzicami i byłaby uprawniona do wstąpienia w stosunek najmu po nich, gdyby zamieszkiwała w nim razem z rodzicami w dacie ich śmierci. Brak możliwości zapewnienia chorym rodzicom stosownej opieki w starszym wieku spowodowany chorobą samej pozwanej skutkowało wyprowadzeniem się

rodziców do Domu Pomocy Społecznej, a tym samym pozbawił pozwaną możliwości uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu na jej rzecz. Należy tu wskazać na nieporadność pozwanej w podejmowanych działaniach celem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, która wynikała z pewnością z jej choroby psychicznej, a jednocześnie na niekonsekwencję i nielojalność G., która w zależności od tego czy chodziło o naliczanie opłat za mieszkanie, czy o zajęcie stanowiska wobec roszczeń pozwanej o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu prezentowała różne stanowiska co do tytułu prawnego L. N. (1) i W. N. (1) do lokalu, raz twierdząc, że go mieli, a innym razem, że go utracili. Co bardzo ważne, pozwana w okresie objętym pozwem nie uchylała się od płacenia opłat za mieszkanie, które uiszczala w zwykłej, nie podwyższonej wysokości. Nie bez znaczenia jest, że pozwana utrzymuje się z emerytury w wysokości niecałych 900 zł.

Istotne z punktu widzenia możliwości zastosowania art. 5 k.c. okoliczności dotyczące się strony powodowej zostały bardzo szczegółowo omówione przez sąd I instancji, rozważania przeprowadzone przezeń w uzasadnieniu sąd odwoławczy w całości akceptuje. Nie ma potrzeby ich w tym miejscu powtarzać. Trafnie wskazał sąd I instancji, że strona powodowa jest obciążona obowiązkami ustawowymi względem osób najuboższych takich jak pozwana. G. występowała w stosunkach z pozwaną w podwójnej roli - jako G. oraz jako podmiot prowadzący bez zlecenia sprawy właścicieli kamienicy przy ul. (...). W tej sytuacji jako szczególnie rażące jawi się zachowanie G. polegające na nie wytaczaniu powództwa o eksmisję wobec pozwanej, zajmującej lokal bez tytułu prawnego, co wiązałoby się z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego osobie eksmitowanej, a jednocześnie na naliczaniu T. B. podwyższonej opłaty za korzystanie z lokalu w wysokości 300 % czynszu. Należy uznać takie zachowanie za naruszenie zasady lojalności w stosunkach cywilnoprawnych oraz obowiązków wprost nałożonych na G. przez przepisy prawa, a dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych.

Sąd odwoławczy nie podziela argumentu strony apelującej, która wskazuje na możliwość wytoczenia powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego przez pozwaną, co zdaniem skarżącej przerzuca odpowiedzialność za zaistniałą sytuację na T. B.. Pozwana jest osobą chorą, podjęła w miarę swoich możliwości szereg działań celem uregulowania tytułu prawnego do lokalu po babci i rodzicach, które zakończyły się niepowodzeniem. G. natomiast znała sytuację pozwanej. Miała zatem obowiązek zadziałać w interesie właścicieli kamienicy przy ul. (...), wnosząc powództwo o eksmisję T. B. jako osoby zajmującej lokal numer (...) bez tytułu prawnego, a jednocześnie zapewnić pozwanej lokal socjalny, którego opłacenie nie przekraczałoby jej możliwości finansowych.

Wobec zasadnego oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. zbędne jest w tym miejscu dokonywanie szczegółowej oceny poglądu prawnego Sądu I instancji odnośnie momentu, od którego osoba uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego winna uiszczać opłaty za korzystanie z lokalu w dotychczasowej wysokości w oparciu o art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Sąd odwoławczy podziela w tym zakresie argumenty apelacji, a nie ma to wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia sądu I instancji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt 1. sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na rzecz pozwanej T. B., która wygrała sprawę w postępowaniu odwoławczym zasądzono koszty zastępstwa pełnomocnika z urzędu. Ich wysokość została określona w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28. 09. 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).