

## Zasadność nakazania pozwanemu przeproszenia powódki

W myśl art. 24 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r. , poz. 380 ze zm. – dalej: k.c.) ten, czyje dobro osobiste zostaje zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, chyba że nie jest ono bezprawne. W razie dokonanego naruszenia może on także żądać, ażeby osoba, która dopuściła się naruszenia, dopełniła czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków, w szczególności ażeby złożyła oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie. Podstawowym celem związanym z aktem przeproszenia (ubolewania) jest zniweczenie skutków dokonanego naruszenia dóbr osobistych poprzez zminimalizowanie bądź wyeliminowanie u pokrzywdzonego poczucia krzywdy.

W świetle ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (a także przez inne sądy w prawomocnych wyrokach wydanych w postępowaniach toczących się między stronami tego postępowania) nie może ulegać wątpliwości, że doszło do bezprawnego naruszenia dóbr osobistych powódki.

Pozwany swoimi działaniami – godzącymi w godność powódki i zasady współżycia społecznego, a także stojącymi w sprzeczności z obowiązującym prawem - zmusił powódkę do wyprowadzenia się z zajmowanego przez nią od 50 lat mieszkania.

Prawo przewiduje sytuacje opróżnienia budynku mieszkalnego, jednak wyłącznie na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej organu nadzoru budowlanego nakazującej właścicielowi lub zarządcy nieruchomości opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku mieszkalnego - art. 68 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.). Może to nastąpić dopiero po złożeniu najemcom przez właściciela lub zarządcę nieruchomości oświadczeń woli o wypowiedzeniu najmu i zapewnieniu lokali zamiennych – art. 11 ust. 2 pkt 4 i w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), nie zaś wskutek działań podejmowanych poza systemem prawnym. Do działań tych Sąd Okręgowy zaliczył przeprowadzenie na nieruchomości przy ul. [...] szeregu prac budowlanych, które spowodowały znaczne pogorszenie stanu technicznego budynku, zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i narażenie na utratę zdrowia przez powódkę, m.in. wiercenie młotem pneumatycznym czy ostemplowanie balami klatki schodowej oraz wyłączenie w budynku prądu i gazu. Do takich działań zaliczyć należy także wezwanie powódki do opuszczenia lokalu z powodu konieczności rozbiórki budynku, która to rozbiórka nie została nakazana w decyzji administracyjnej Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego. W wyniku tych działań pozwanego zostały naruszone dobra osobiste

powódki w postaci naruszenia nietykalności mieszkania, prawa do miru domowego i godności osobistej.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w Poznaniu jednoznacznie wskazują na sprawczą formę naruszeń dokonywanych przez pozwanego. Jeżeli nawet niektórych działań pozwany nie podejmował osobiście, to z ustaleń Sądu wynika, że działania te były podejmowane na zlecenie pozwanego; pod kierownictwem pozwanego inne osoby wykonywały jego wolę (np. Sąd ustalił, że [J.L.] polecił zamontowanie stempli, które miały podtrzymywać strop na korytarzu, co wywołało objawy silnego stresu u powódki). Bez wątplenia wszystkie wymienione i przypisane pozwanemu działania podejmował on świadomie i w konkretnym celu. Układają się one w pewien ciąg skumulowanych w krótkim okresie działań, mających jak najszybciej doprowadzić do opróżnienia kamienicy z osób i rzeczy w celu innego, ekonomicznie bardziej korzystnego zagospodarowania nieruchomości.

Powyższe ustalenia Sądu Okręgowego w Poznaniu nie są odosobnione. Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu w prawomocnym wyroku z dnia 11 grudnia 2012 r. (sygn. I C 362/11) stwierdził, że powód [tu: pozwany – przyp. autor] przeprowadził na przedmiotowej nieruchomości prace budowlane, które spowodowały znaczne pogorszenie stanu technicznego nieruchomości oraz zagrożenie bezpieczeństwa pozwanej [tu: powódki – przyp. autor], w tym istotne pogorszenie jej stanu zdrowia. Działania powoda, zdaniem Sądu Rejonowego, uniemożliwiły dalsze jej zamieszkiwanie. W prawomocnym wyroku z dnia 23 stycznia 2013 r. (sygn. I C 472/12) Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu stwierdził, że *powód [tu: pozwany – przyp. autor] metodą faktów dokonanych, którą zastosował wobec pozwanych [tu: powódki – przyp. autor] oraz nie zważając na wskazania organów miejskich doprowadził do wyprowadzenia się pozwanych z nieruchomości, kolejno pozbawianej dostępu do mediów. Co więcej, zdaniem Sądu działania podejmowane przez [J.L.] zmierzały do dewastacji kamienicy.*

W tym stanie rzeczy nie sposób uznać zasadność wniosku pozwanego o oddalenie roszczenia o nakazanie przeproszenia powódki. Przeprosiny - w ustalonym przez Sąd Okręgowy w Poznaniu stanie faktycznym - są niezbędne dla usunięcia skutków dokonanego naruszenia dóbr osobistych powódki. Nie można pominąć przy tym, iż treść oświadczenia zawierającego przeprosiny, które pozwany ma obowiązek na mocy zaskarżonego wyroku przesłać powódce, została przez Sąd Okręgowy w Poznaniu złagodzona w porównaniu z treścią wskazaną w pozwie. Niemniej jednak, nawet w takim brzmieniu, należy założyć że przeprosiny przyczynią się do zniwelowania poczucia krzywdy powódki.

### **Zasadność zasądzenia zadośćuczynienia na rzecz powódki**

Podstawę do dochodzenia wyrównania krzywdy powódki w postaci materialnej stanowią przepisy art. 24 § 1 k.c. w zw. z art. 448 k.c. W myśl art. 448 k.c. w razie

naruszenia dobra osobistego sąd może przyznać temu, czyje dobro osobiste zostało naruszone, odpowiednią sumę tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę lub na jego żądanie zasądzić odpowiednią sumę pieniężną na wskazany przez niego cel społeczny, niezależnie od innych środków potrzebnych do usunięcia skutków naruszenia.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, w związku z dokonany bezprawnym naruszeniem dóbr osobistych powódki i stopniem nasilenia złej woli pozwanego, zadośćuczynienie zostało zasadnie przyznane powódce w zaskarżonym wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu.

Z utrwalonej w orzecznictwie Sądu Najwyższego wykładni art. 448 k.c. wynika, że przy stosowaniu tego przepisu sąd bierze pod uwagę całokształt okoliczności faktycznych, w tym winę sprawcy naruszenia dóbr osobistych i jej stopień oraz rodzaj naruszonego dobra (zob. wyrok SN z 19.4.2006 r., II PK 245/05, OSNAPiUS Nr 7–8/2007, poz. 101). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w w/w wyroku również stopień nasilenia złej woli oraz fakt czy naruszenie miało miejsce w działalności gospodarczej lub w celu osiągnięcia korzyści majątkowych powinny znaleźć odzwierciedlenie w wysokości zadośćuczynienia.

Fakty, które Sąd Okręgowy w Poznaniu uznał za udowodnione dają podstawy do przyjęcia, że pozwany wykazał duży stopień złej woli w swoich działaniach. Były one wynikiem świadomego i konsekwentnego dążenia do realizacji celu, jakim było opróżnienie kamienicy. O celu tym świadczy wzmianka na stronie internetowej inwestora – powoda, prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą – o inwestycji przy ul. [...] : *nasza nową inwestycją jest budowa ekskluzywnego biurowca biuro-usługowego w jednej z najlepszych lokalizacji w Poznaniu (500 m od Starego Rynku)(...) Budynek zostanie wykonany w najwyższym standardzie klasy A z inteligentnym systemem sterującym*. Opis ten opatrzony jest datą 11 listopada 2011 r., a nie zatem ulega wątpliwości iż już wtedy - na kilka miesięcy przed wydaniem zgody na rozbiórkę budynku; podczas trwającego postępowania sądowego o eksmisję powódki (które zresztą zakończyło się prawomocnym oddaleniem powództwa [J.L.] o natychmiastowe opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego nr 3) - intencją pozwanego było wyburzenie kamienicy i wzniesienie nowego budynku. Warto zauważyć, że pozwany stopniował dolegliwości wobec powódki, poczynając od działań, które wywodził z uprawnień właściciela tj. podwyższenia czynszu, kierowania żądań opuszczenia lokalu, informowania o złym stanie technicznym kamienicy oraz zamiarze jej rozbiórki, a w sytuacji, gdy nie doprowadziły one do zmierzonego celu – sięgnął do bardziej wyrafinowanych działań o charakterze szykan, które wywołały w powódce dojmujące poczucie bezradności i lęku związanego z zagrożeniem podstawy egzystencji jaką jest mieszkanie, lęk o własne zdrowie i życie, co w konsekwencji pozbawiło powódkę poczucia bezpieczeństwa i wywołało silny stres. Do pogłębienia stanu

niepokoję powódki przyczyniała się lekceważąca postawa pozwanego, który nie wykonywał nakazów organów inspekcji sanitarnej utrzymania nieruchomości we właściwym stanie sanitarnym, a następnie ignorował nakładane na niego mandaty.

Sąd Okręgowy w Poznaniu nie miał wątpliwości, że: *w konsekwencji powódka realnie i w pełni doświadczała cierpień, których inicjatorem był pozwany. (...) Stosował on – jak wskazał Sąd – nieuczciwe i nie do końca etyczne zachowania mające zmusić powódkę do szybszej wyprowadzki. Zdaniem Sądu poczynania pozwanego w tym zakresie należało zakwalifikować jako całkowicie nieuprawnione i godzące w dobre obyczaje. Sąd Okręgowy w Poznaniu w ocenie prawnej dał wyraz kwalifikacji rodzaju winy pozwanego jako winy umyślnej stwierdzając, m.in. że: „zachowanie pozwanego zakwalifikować należy jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, pozwany bez wątpienia nękał powódkę i jej rodzinę i w sposób świadomy utrudniał zamieszkiwanie w zajmowanym przez nią lokalu.”*

W świetle powyższego istotne znaczenie dla wymiaru zadośćuczynienia ma także ustalenie, że działania naruszające dobra osobiste podejmowane były w celu osiągnięcia zysku w ramach prowadzonej działalności o charakterze zarobkowym. [J.L.] kupił nieruchomość z zamiarem dokonania rozbiórki budynku, a następnie pobudowania na tej nieruchomości nowej budowli z lokalami handlowymi i powierzchniami biurowymi. Nie sposób odeprzeć tezy, że wszelkie dalsze działania i zachowania pozwanego zmierzały do realizacji tego właśnie celu. Po opuszczeniu mieszkania przez powódkę cel ten został zrealizowany. Sąd I instancji nie miał wątpliwości, że pozwany kupił kamienicę [...] z zamiarem jej wyburzenia. Ustalił, że motywacją pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości było jej wyburzenie, a następnie wybudowanie nowego obiektu. Te ustalenia prowadzą do wniosku, że wyłącznym motorem działań pozwanego było osiągnięcie korzyści majątkowych. Zwrócić należy uwagę, że pobudką działań pozwanego nie była potrzeba zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, ale zysk z zaplanowanej działalności inwestycyjnej, która została okupiona cierpieniami i krzywdą powódki.

Powyższe okoliczności w sposób jednoznaczny wskazują na zasadność zasądzonego zadośćuczynienia, zwłaszcza w świetle jego funkcji kompensacyjnej.

### **Zasadność przystąpienia do sprawy Rzecznika Praw Obywatelskich**

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, przystąpienie do postępowania uzasadnione jest potrzebą ochrony praw 99-letniej powódki. Rzecznik dostrzega precedensowy charakter sprawy, której rozstrzygnięcie może mieć istotne znaczenie dla ochrony praw i poszanowania dóbr osobistych innych lokatorów zamieszkujących w budynkach posadowionych na nieruchomościach objętych obrotem cywilnoprawnym, a w szczególności reprivatyzacją. Rzecznik Praw Obywatelskich z niepokojem obserwuje coraz częstsze i bardziej drastyczne przypadki naruszania praw lokatorów, zamieszkujących przez lata w kamienicach będących w zarządzie gmin, po ich przejęciu przez osoby

prywatne. U podstawy takich naruszeń leży w większości przypadków chęć szybkiego opróżnienia budynków i zadysponowania lokalami czy też całą nieruchomością na cele komercyjne. Niestety coraz częściej odbywa się to z rażącym naruszeniem praw lokatorów. Zjawisko to zyskało już nawet własną nazwę jako działalność „czyścicieli kamienic”. Zdaniem Rzecznika zaporą dla osób dopuszczających się tego typu działań może być jednoznaczna i negatywna ich ocena prawna w orzecznictwie sądów powszechnych.