

Sygn. akt III Ca 1094/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Sędzia SR (del.) Roman Troll (spr.)

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w J.

przeciwko Gminie J.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 24 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 2935/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Jastrzębiu – Zdroju do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 1094/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy J. kwoty 16120 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo wskazanymi w pozwie. W uzasadnieniu wskazała, że nabyła od A. G. (1) wierzytelność z tytułu roszczenia odszkodowawczego przysługującego jej w stosunku do pozwanej wobec niedostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym do niego E. G. i M. G. z mocy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt I C 523/12.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu Zdroju oddalił powództwo (pkt 1) i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 2400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: wyrokiem Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju z 31 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 523/12 nakazano pozwanym E. G. i M. G. opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie powódce A. G. (1) lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...), orzeczono że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę J. w/ w osobom oferty najmu lokalu socjalnego. A. G. (1) pismem zwróciła się do Gminy J. o eksmisję E. G. i M. G. z jej lokalu położonego w J. przy ul. (...) informując o swojej trudnej sytuacji finansowej. Powódka 17 lipca 2014 roku zawarła z A. G. (1) w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...), a jednocześnie w § 5 umowy A. G. (1) sprzedała powódce wierzytelność z tytułu roszczenia odszkodowawczego przysługującego jej w stosunku do pozwanej wobec niedostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym do niego E. G. i M. G.. Pismem z 30 lipca 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 11200 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnionym.

Sąd Rejonowy, uznał że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż wyrok o nakazanie opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego oraz stwierdzający istnienie uprawnienia po stronie pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, nie jest tytułem egzekucyjnym przeciwko gminie, nie stwierdza jej obowiązku nadającego się do przymusowego wykonania. Stwierdza jedynie uprawnienie osób zobowiązanych do opuszczenia lokalu mieszkalnego jako dłużników, do otrzymania lokalu socjalnego, od zrealizowania którego zależy możliwość skutecznego przeprowadzenia przez wierzyciela tego obowiązku w drodze przymusu – postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 1046 k.p.c. Ponadto odpowiedzialność odszkodowawcza gminy przewidziana w art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego w celu wykonania wyroku eksmisyjnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku wynikającego z ustawy, a nie z mocy orzeczenia sądowego. Wskazała także, że wyrok eksmisyjny powinien być wykonany przez wymienionego w nim dłużnika dobrowolnie, bez potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego i wówczas dłużnik uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego nie musi skorzystać z zastrzeżonego uprawnienia, a w przypadku biernego zachowania dłużnika od decyzji wierzyciela zależy czy przystąpi do egzekucji. Sąd Rejonowy uznał, że dopiero zachowanie wierzyciela uprawnionego z mocy orzeczenia sądowego do otrzymania od dłużnika lokalu mieszkalnego, manifestujące wobec gminy wolę podjęcia przez niego czynności, zmierzających do przymusowego wykonania przez dłużnika obowiązku, o którym orzeczono w tytule egzekucyjnym, aktualizuje obowiązek gminy do dostarczenia dłużnikowi lokalu socjalnego. Dlatego też obowiązek ten ciąży na gminie nie z chwilą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, ale dopiero po wezwaniu gminy do dostarczenia uprawnionym lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu Rejonowego A. G. (1) nie dopełniła obowiązku wezwania gminy do dostarczenia lokalu socjalnego, a analiza jej pisma z 3 lipca 2013 roku prowadzi do wniosku, że nie można go uznać za wezwanie do dostarczenia lokalu socjalnego, gdyż nie sformułowano tam takiego żądania, a jedynie „prośbę natychmiastowej eksmisji” E. G. i M. G. z powodu trudnej sytuacji finansowej wnioskującej. Ostatecznie więc pozwana nie została skutecznie wezwana do dostarczenia lokalu socjalnego, nie zaktualizował się zatem jej obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynikający z art. 14 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i nie można postawić jej zarzutu niezgodnego z prawem zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, co rodziłoby odpowiedzialność odszkodowawczą .

Wyrok zapadł na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 k.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Rozstrzygnięcie to w całości zaskarżyła powódka, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje. Zarzuciła naruszenie: przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie, że z pisma A. G. (1) z 3 lipca 2013 roku nie wynika

żądanie dostarczenia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym, podczas gdy pozwana miała świadomość ciężącego na niej obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego i była uczestnikiem postępowania eksmisyjnego zarejestrowała, bowiem wyrok eksmisyjny w programie oczekujących na lokal socjalny; prawa materialnego, a to art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię polegająca na przyjęciu, że obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobom do niego uprawnionym ciąży na gminie, nie z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia a dopiero po wezwaniu gminy do dostarczenia lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej wnosząc także o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Odwoławczy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy oddalając powództwo oparł się w zasadzie na jednej przesłance związanej z brakiem wezwania pozwanej do przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego osobom, które z tego uprawnienia miały możliwość skorzystać, albowiem wyrok eksmisyjnym zostało im przyznane takie uprawnienie.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że A. G. (1) zwróciła się do pozwanej o eksmisję zamieszkujących jej lokal osób informując o swojej trudnej sytuacji finansowej. Sąd Rejonowy natomiast ocenił, że to pismo nie stanowiło wezwania do dostarczenia lokalu socjalnego tym osobom, ponieważ nie sformułowano żądania dostarczenia im tego lokalu, a jedynie prośbę natychmiastowej eksmisji z powodu trudnej sytuacji finansowej wnioskującej. Należy jednak mieć na uwadze - przy ocenie tego pisma - że gmina była interwenientem ubocznym w sprawie o eksmisję pomiędzy tymi samymi stronami, które w jego treści zostały wymienione. Dlatego też ocena tego pisma bez wzięcia pod uwagę tych okoliczności nie może zostać uznana za prawidłową. Nie chodziło bowiem o ponowną eksmisję tych osób, ale o spowodowanie usunięcia ich z lokalu.

W momencie doręczenia gminie tego pisma wiedziała już ona o tym, że lokatorzy dobrowolnie nie opuścili lokalu, a do tej pory nie dostarczyła im lokalu socjalnego. Miała więc świadomość istnienia obowiązku wynikającego z wyroku eksmisyjnego, bo wiedziała, że lokatorzy się nie wyprowadzili. O tym informuje właśnie pismo A. G. (1). Trzeba także mieć na uwadze to, że poprzedniczka prawna powódki działała samodzielnie jako osoba fizyczna zwracając się do gminy, która w wyroku eksmisyjnym została zobowiązana do złożenia oferty najmu lokalu socjalnego. Zarówno A. G. (1), jak i gmina o tym wiedziały. Pominięcie tych okoliczności w ocenie dowodów, a w szczególności pisma A. G. (1) w żaden sposób nie może prowadzić do ustalenia, że gmina nie wiedziała o swoich obowiązkach.

Samo powstanie obowiązku gminy jest związane z prawomocnością wyroku nakazującego wydanie lokalu, w którym zawarte jest także postanowienie opisujące ten obowiązek. Odpowiedzialność gminy jest w tym przypadku związana z zarzucaną bezczynnością (zaniechaniem), a aby można postawić ów zarzut zaniechania, to gmina musi mieć świadomość istnienia obowiązku nałożonego w wyroku eksmisyjnym, a więc świadomość oczekiwanego i nakazanego zachowania, z którym ustawa wiąże odpowiedzialność odszkodowawczą w razie jego niewykonania. Zawiadomienie gminy o treści wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego jest więc tym momentem, który uruchamia tę odpowiedzialność, gdyż informuje zobowiązaną, że ma dostarczyć osobie eksmitowanej lokal socjalny. Podmiot zobowiązany musi mieć świadomość istnienia powinnego zachowania i zachować się niezgodnie z prawem, tj. nie wykonać nałożonego zobowiązania. Jednakże w sytuacji, gdy gmina była jednocześnie interwenientem ubocznym w postępowaniu eksmisyjnym trzeba wskazać, że musiała wiedzieć o wyroku w chwili jego wydania, ale nie mogła mieć świadomości co do tego czy dłużnik sam wykona wyrok i czy wierzyciel będzie chciał wszcząć postępowanie egzekucyjne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2015 roku, sygn. akt V CA 1/15, LEX 1770897).

Dodatkowo Sąd Rejonowy opierając się tylko na tej przesłance oddalił również wnioski dowodowe złożone w toku postępowania przez stronę powodową, a dotyczące ustalenia sytuacji na rynku nieruchomości w zakresie popytu na najem lokali mieszkalnych oraz wartości rynkowej stawki czynszu najmu za lokal mieszkalny należący do powódki. Co do oddalenia tych wniosków strona powodowa złożyła zastrzeżenia, które w ocenie Sądu Okręgowego są skuteczne, albowiem te dowody należy przeprowadzić. Konieczność ich przeprowadzenia wynika z odmiennej ocena przez

Sąd Okręgowy skuteczności pisma A. G. (1) z 3 lipca 2013 roku w zakresie ustalenia wiedzy gminy o obowiązku przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego.

Z powyższych względów przeprowadzenie postępowania dowodowego jedynie w części dotyczącej dopuszczenia dowodu z dokumentów, a oddalenie wniosków dowodowych z opinii biegłego i przesłuchania świadka oraz zupełny brak odniesienia się do wnioskowanego dowodu z przesłuchania stron doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy związanej z tym w jakiej wysokości i za jaki okres czasu przysługuje stronie powodowej odszkodowanie – nie poczyniono tu żadnych ustaleń faktycznych i nie przeprowadzono żadnych z wnioskowanych dowodów. Sąd Rejonowy oddalając wnioski dowodowe strony powodowej nie rozpoznał jej merytorycznych zarzutów bezpodstawnie bowiem przyjął, że istnieje materialno-prawna przesłanka unicestwiająca jej roszczenie, a to zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 12 lutego 2002 roku (sygn. akt CKN 486/00, OSP 2003/3/36) stanowi nierozpoznanie istoty sprawy. Przeprowadzenie tych dowodów w toku postępowania odwoławczego doprowadziłoby do pozbawienia stron możliwości zakwestionowania i odwołania się od ustaleń stanu faktycznego, co pozbawiłoby je prawa do dwuinstancyjnego rozpoznania sprawy.

Trzeba także zwrócić uwagę na to, że wyrok eksmisyjny został wydany A. G. (2) 18 czerwca 2013 roku, tak przynajmniej wynika z adnotacji na nim widniejącej, wcześniej nie zwracała się ona do gminy o przedstawienie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dla osób podlegających eksmisji, uczyniła to dopiero pismem z 3 lipca 2013 roku. Z tego powodu należy uznać, że dopiero od tego wezwania do wykonania czynności można liczyć termin zaniechania po stronie gminy przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego osobom podlegającym. To bowiem działanie A. G. (1) wyraźnie wskazywało na to, że zmierza ona do realizacji tytułu egzekucyjnego. Tytuł ten nie mógł być przymusowo zrealizowany, albowiem wstrzymano jego wykonanie w tym zakresie do czasu złożenia M. G. i E. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę J..

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 108 § 2 k.p.c., należało uchylić zaskarżone orzeczenie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jastrzębiu-Zdroju, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę zapatrywania prawne Sądu Okręgowego wyrażone w tym uzasadnieniu w pierwszej kolejności dopuści dowód z przesłuchania świadka, a następnie dowód z opinii biegłego na okoliczności wskazane w piśmie procesowym strony powodowej /k. 69 - 71/, przeprowadzi te dowody oraz dokona ustaleń faktycznych związanych z tym od jakiego czasu pozwana dowiedziała się o konieczności przedstawienia osobom wymienionym w tytule eksmisyjnym oferty najmu lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę zarówno to, że była ona interwenientem ubocznym w tamtym postępowaniu oraz że dopiero 3 lipca 2013 roku została wezwana do wykonania obowiązków wynikających z tego orzeczenia. Jednocześnie w razie takiej konieczności Sąd Rejonowy przeprowadzi także dowód z przesłuchania stron na okoliczności powyżej wskazane i wymienione piśmie strony powodowej, albowiem taki dowód również został zgłoszony, a co do tego dowodu Sąd Rejonowy nie odniósł się w toku postępowania.

Po tak przeprowadzonym postępowaniu Sąd Rejonowy ponownie ustali stan faktyczny i wyda orzeczenie stosowne do poczynionych ustaleń stosując art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) w związku z art. 417 k.c.

Sąd Rejonowy będzie miał również na uwadze to, że od chwili, gdy gmina dowiedziała się o obowiązku przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego powinna mieć ona odpowiedni czas do zrealizowania swojego obowiązku.

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Lucyna Morys – Magiera