

Sygn. akt III Ca 1198/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

SR del. Marcin Rak (spr.)

Protokolant Tomasz Bałys

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 9 maja 2013 r., sygn. akt I C 655/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR del. Marcin Rak SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek SSO Magdalena Balion – Hajduk

Sygn. akt **III Ca 1198/13**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o. o. w W., po ostatecznym ukształtowaniu żądania domagała się od pozwanej Gminy G. kwoty 6.367 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2012 roku i kosztami sporu. Dochodzona należność stanowiła odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego dla osób, wobec których orzeczono eksmisję z nieruchomości stanowiącej własność powódki. Do dnia wniesienia pozwu pozwana nie przedstawiła uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego co skutkowało brakiem możliwości wykonania orzeczenia. Wobec tego powódka poniosła szkodę za okres od 9 listopada 2011 roku do 31 marca 2012 roku, kiedy to lokatorzy bezumownie zajmujący lokal nie uiszczali należnego powódce odszkodowania, jak również opłat eksploatacyjnych. Dochodzone roszczenie stanowiło równowartość czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać gdyby dysponowała spornym lokalem. Jako podstawę prawną roszczenia wskazała art. 18 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw do lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266 ze zm. - dalej jako u. o o.l.).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów sporu. Zarzuciła, że powódka nie wykazała przesłanek z art. 417 k.c. oraz adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy rzekomym zaniechaniem ze strony pozwanej, a wystąpieniem szkody. Kwestionowała też wysokość szkody.

W toku sporu powodowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przekształciła się w spółkę akcyjną, której przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 1.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że powódka jest właścicielem lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Lokal ten zajmowany był przez C. Ł., D. Ł. (1), D. Ł. (2), N. Ł., M. Ł., którym Sąd Rejonowy w Gliwicach, wyrokiem z dnia 8 października 2010 roku w sprawie I C 663/09, nakazał opuszczenie i opróżnienie lokalu jednocześnie ustalając ich prawo do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy ustalił też, że powódka nie zwracała się do pozwanej o przyznanie lokalu socjalnego dla osób zajmujących lokal przy ul. (...), które nadto w okresie od 9 listopada 2011 roku do 31 marca 2012 roku nie regulowały całości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za media. Powódka wynajmując ten lokal na warunkach rynkowych mogłaby uzyskać kwotę 6.367 złotych.

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy zważył, że podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 18 ust. 5 u. o o. l. zgodnie z którym jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi i lokatora wobec właściciela lokalu jest odpowiedzialnością in solidum zaś odszkodowanie stanowi równowartość wysokości czynszu jaki uprawniony mogłaby uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

Dalej Sąd Rejonowy wywiódł, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności w trybie art. 18 ust. 5 u. o o. l. albowiem aby gmina dopuściła się zaniechania musi być uprzednio wezwana do dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionym. Wezwania takiego nie zastępuje zawiadomienie o toczącym się postępowaniu eksmisyjnym. Sąd Rejonowy podkreślił, że żadna regulacja prawna nie nakłada na gminy obowiązku natychmiastowego złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego odpowiedniego dla określonych osób. Gmina popada zatem w opóźnienie gdy tego obowiązku nie realizuje w terminie rozsądnym od chwili wezwania jej do zapewnienia lokalu socjalnego. W rozpoznawanej sprawie powódka nie skierowała takiego wezwania, nie zostało ustalone z takim żądaniem występować do pozwanej poprzednicy prawnej powódki.

W konsekwencji Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana nie ponosiła odpowiedzialności odszkodowawczej za niedostarczenie lokalu socjalnego we wskazanym w pozwie okresie, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy powołał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka. Podniosła zarzut naruszania art. 18 ust. 5 u. o o.l.. Domagała się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa i zasądzenia kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. W uzasadnieniu podała, że odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom do niego uprawnionym jest odpowiedzialnością deliktową, zaś właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. Wskazując na przesłanki odpowiedzialności wywodziła, że brak jest wśród nich obowiązku wezwania właściciela do dostarczenia takiego lokalu uprawnionym zwłaszcza, że gmina jest zawiadamiana o toczącej się sprawie o eksmisję i może wstąpić do takiego postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego dzielając stanowisko Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia nie zostały zakwestionowane w apelacji, a ponieważ ocena materiału dowodowego dokonana została zgodnie z art. 233§1 k.p.c., Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy i uznał je za własne.

Wymagają one uzupełnienia jedynie o tyle, że powódka nie była stroną postępowania w którym zapadł wyrok obligujący rodzinę Ł. do opróżnienia lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Zgodnie z treścią tego wyroku uprawnionymi do żądania wydania lokalu byli bowiem jego ówczesni współwłaściciele, którzy już po uprawomocnieniu wyroku zbyli lokal na rzecz powódki.

Na gruncie tych ustaleń nie budziło wątpliwości, że pozwana gmina przed doręczeniem jej odpisu pozwu nie została wezwana do wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego dla osób zajmujących lokal powódki.

Skoro niewątpliwie odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 5 u o o.l. jest odpowiedzialnością odszkodowawczą, to wskazać trzeba, że w myśl art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

W tym aspekcie podkreślenia wymaga, że sam fakt wydania prawomocnego orzeczenia obligującego określone osoby do wydania zajmowanego lokalu nie oznacza, że konieczne będzie opróżnienie tego lokalu w drodze postępowania egzekucyjnego co więcej, że wierzyciel w ogóle będzie realizował uprawnienie objęte wyrokiem eksmisyjnym.

Ponieważ decyzja o zamiarze wszczęcia egzekucji zależy tylko i wyłącznie od wierzyciela, aby można było mówić o zaniechaniu realizacji obowiązku tamującego egzekucję, konieczne jest uprzednie wyrażenie woli wierzyciela w taki sposób, aby wola ta dotarła do gminy, zobowiązanej do dostarczenia lokalu socjalnego. Tylko bowiem po takim zawiadomieniu powstaje określony w art. 361 k.c. związek przyczynowy między zaniechaniem zobowiązanej a szkodą uprawnionego.

Niewątpliwie w rozpoznawanej sprawie do zawiadomienia takiego nie doszło, a zatem między zaniechaniem pozwanej a szkodą powoda nie występował normalny związek przyczynowy. Już więc ta okoliczność przesądzała o prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę na inną okoliczność, która także stanowiła o braku podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej.

Jak już wskazano regulacja art. 18 ust. 5 u. o o.l. zawiera podstawy do kreowania sankcji cywilnoprawnych umożliwiających naprawienie szkody powstałej na skutek strat ponoszonych przez właściciela lokalu w wyniku wstrzymania egzekucji. Wobec tego nie może budzić wątpliwości, że właściciel dochodzący roszczeń odszkodowawczych na podstawie tego przepisu dysponować musi tytułem egzekucyjnym uprawniającym go do podjęcia czynności zmierzających do opróżnienia lokalu w drodze egzekucji. Tymczasem z okoliczności sprawy wynikało, że powódka nie dysponowała takim tytułem. Wszak powoływany w pozwie wyrok wydany został na rzecz poprzednich właścicieli lokalu, zaś powódka nie wykazała aby nabyła stwierdzone tym wyrokiem uprawnienia. Nie mogło bowiem budzić wątpliwości, że na gruncie art. 535 k.c. sam fakt nabycia nieruchomości, w której znajdował się sporny lokal, nie oznaczał możliwości realizacji stwierdzonego wcześniejszym wyrokiem uprawnienia wierzycieli do żądania wydania lokalu. Powódka, jako właściciel dysponowała bowiem prawem do żądania wydania rzeczy dopiero od dnia nabycia własności. Powołany w pozwie wyrok nie stwierdzał zatem jej praw, lecz prawa poprzednich współwłaścicieli.

Zatem podstawową przyczyną stanowiącą o braku możliwości prowadzenia egzekucji przez powódkę nie było opóźnienie pozwanej w dostarczeniu lokalu socjalnego, lecz brak tytułu egzekucyjnego stwierdzającego uprawnienie powódki do domagania się od pozwanych, aby wydali jej lokal. Także z tej przyczyny brak było podstaw do kreowania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u. o o.l.

***Dlatego Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki jako niezasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz powódki kwota obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej zgodnej z §6 pkt 4 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 490).***

SSR del. Marcin Rak SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek SSO Magdalena Balion – Hajduk

Z:

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powódki:
3. kal. 14 dni lub z wpływem.

Gliwice, dnia 18 lutego 2014 roku

SSR del. Marcin Rak