

Sygn. akt III Ca 1919/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędzia SO Anna Hajda

SR del. Marcin Rak (spr.)

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Gminie R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 2 października 2014 r., sygn. akt I C 1157/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 3, 4, 5 w ten sposób, że

a) **oddala powództwo;**

b) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.400 zł (trzy tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

c) **nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 918,84 zł (dziewięćset osiemnaście złotych 84/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 530 zł (pięćset trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR del. Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Anna Hajda

Sygn. akt **III Ca 1919/14**

UZASADNIENIE

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej gminy 44.800 zł z bliżej określonymi odsetkami i kosztami sporu. Dochodzona pozwem kwota stanowiła odszkodowanie należne powódce w związku z niezrealizowaniem przez pozwaną, w okresie od listopada 2011 roku do maja 2012 roku, obowiązku dostarczenia lokali socjalnych dla dwóch

rodzin, co do których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. Powódka miała potencjalną możliwość wynajmu budynku, w którym znajdowały się lokale zajmowane przez wskazane rodziny, lecz zawarcie tych umów okazało się niemożliwe wobec niedostarczenia przez pozwaną lokali socjalnych, co z kolei wstrzymywało wykonanie eksmisji. W toku sporu rozszerzyła powództwo do kwoty 64.000 złotych obejmując żądaniem dalszą szkodę jaką miała ponieść w okresie od lipca do września 2012 roku.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że do dnia otrzymania odpisu pozwu nie знаła treści wyroków eksmisyjnych; powódka nie jest właścicielem nieruchomości; nie wszystkim eksmitowanym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego; powódka swobodnie dysponuje lokalami, za które dochodzi odszkodowania. Wywodziła nadto, że powódka nie wykazała szkody co do zasady i co do wysokości oraz, że odpowiedzialność gminy aktualizuje się dopiero w razie niezapłacenia odszkodowania przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego a powódka nie wykazała aby podejmowała działania w celu wyegzekwowania odszkodowania od lokatorów.

Wyrokiem z dnia 2 października 2014 roku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.583,50 złotych z bliżej określonymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powódki na rzecz pozwanej 2.836,01 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz stosownie do wyniku sporu pobrał od stron nieuiszczone koszty sądowe.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w R. przy ul. (...). Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z dnia 21 września 2011 r., sygn. akt I C 527/11, nakazano pozwanym D. W. (1), J. B., N. W. i D. W. (2) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...) oraz przyznano im prawo do lokalu socjalnego od Gminy R., wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Kolejnym wyrokiem tegoż Sądu, z dnia 15 września 2011 r. w sprawie I C 528/11, nakazano pozwanym J. C. (1) i J. C. (2) opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...) oraz przyznano J. C. (2) prawo do lokalu socjalnego od Gminy R., wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczenia te zawierały omyłki pisarskie w zakresie nazwiska powódki, które to omyłki zostały sprostowane odrębnymi postanowieniami.

Sąd Rejonowy ustalił też, że J. C. (2) zmarła w dniu 14 sierpnia 2012 roku, a J. C. (1) opuścił mieszkanie przy ulicy (...) końcem listopada 2012 roku, zaś mieszkanie położone przy ul. (...) opuścił D. W. (1). J. B. uiszcza na rzecz powódki kwoty po 50 zł miesięcznie tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego, pismem z 13 stycznia 2012 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dla J. i J. C. (2) oraz D. W. (1), J. B., N. W. i D. W. (2). Pozwana nie uwzględniła tego żądania.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 września 2011 roku powódka zawarła umowę o roboty budowlane, której przedmiotem był kompleksowy remont kamienicy. Termin rozpoczęcia robót strony ustaliły na dzień 1 października 2011 roku, zaś zakończenia na dzień 30 listopada 2011 roku. Z uwagi na niemożność przekazania przez powódkę całości placu budowy termin wykonania umowy przesuwano najpierw na 30 września 2012 roku, a następnie na 30 września 2013 roku. W budynku ostatecznie wyremontowano sześć mieszkań, z czego pięć jest zajętych przez nowych lokatorów. Trzy mieszkania nie zostały wyremontowane z uwagi na brak środków. C. w wyremontowanych mieszkaniach wynosi 15 zł/m². Lokatorzy zajmujący wyremontowane lokale opłacają czynsz w granicach ponad 500 zł. Umowy najmu były zawierane już po remoncie. Pozostałe lokale (za wyjątkiem lokalu zajmowanego przez J. B.) są wolne. Standard lokalu numer (...) zajmowanego przez J. B. jest niski. Wartość rynkowej stawki czynszu za ten lokal wynosi 235 złotych, przy czym J. B. zgodziła się płacić odszkodowanie po 300 złotych miesięcznie. Standard lokalu mieszkalnego numer (...) również jest niski, a miesięczna wartość rynkowej stawki czynszu za ten lokal wynosi 193 złote.

Sąd Rejonowy ustalił też, że cały budynek miał być od listopada 2012 roku wynajęty dla celów komercyjnych, jednakże z uwagi na zajmowanie dwóch mieszkań przez lokatorów umowa nie doszła do skutku.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 roku, poz. 150 – dalej jako u. o o. l.) w zw. z art. 417 k.c., jako podstawę roszczenia powódki.

Wskazał, że powódka jest właścicielką budynku, którego dotyczyło postępowanie a zatem przysługiwała jej legitymacja czynna. Nadto powołał poglądy orzecznictwa wskazujące, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisyję, nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku opłacania odszkodowania przez tą osobę.

Analizując przesłanki odpowiedzialności pozwanej w ramach art. 417 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana miała prawny obowiązek zaoferowania lokali socjalnych osobom do nich uprawnionym, który powstał w chwili uprawomocnienia się wyroków orzekających eksmisyję. Niewywiązanie się z tego obowiązku miało charakter bezprawny. Za nieudowodnione uznał Sąd Rejonowy twierdzenia powódki jakoby doznała szkody w wysokości po 6.400 złotych miesięcznie wobec braku możliwości wynajęcia budynku dla celów komercyjnych. Z zeznań osoby, która zamierzała wynająć budynek wynikało bowiem, że umowa miała obowiązywać od listopada 2012 roku, a więc w okresie, który nie był objęty żądaniem pozwu. Co więcej, zgłoszenia robót budowlanych i wniosku o wydanie opinii konserwatorskiej dokonano dopiero we wrześniu 2012 roku.

Wobec tego wysokość utraconych korzyści Sąd Rejonowy ustalił za opinią biegłej, która wskazywała, że czynsz za lokal numer (...) wynosić powinien 193 złote. Według Sądu Rejonowego odszkodowanie w tej wysokości przysługiwać powinno od listopada 2011 roku do 14 sierpnia 2012 roku, kiedy to zmarła objęta wyrokiem eksmisyjnym lokatorka J. C. (2), której przyznano prawo do lokalu socjalnego.

Z kolei w zakresie lokalu numer (...) czynsz wolnorynkowy biegła wyliczyła na kwotę 235 złotych. Skoro jednak z zeznań zajmującej ten lokal J. B. wynikało, że zobowiązała się ona opłacać odszkodowanie po 300 złotych miesięczne, z czego faktycznie przekazywała po 50 złotych, za udowodnioną uznał Sąd Rejonowy szkodę w wysokości po 250 złotych miesięcznie za okres od listopada 2011 roku do września 2012 roku.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Na podobnej zasadzie, przy uwzględnieniu regulacji art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 roku, po. (...) ze zm.), Sąd Rejonowy pobrał nieuiszczone koszty sądowe.

Apelację od tego wyroku, w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w jego punktach 1, 3, 4 i 5 wniosła pozwana zarzucając naruszenie art. 18 ust. 5 u. o o. l. art. 417 k.c. i art. 361§2 k.c. poprzez uznanie, że zaniechanie pozwanej miało charakter bezprawny.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje.

Uzasadniając argumentowała, że o zaniechaniu gminy może być mowa dopiero po formalnym wezwaniu jej do wykonania obowiązku wynikającego z wyroku ustalającego uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Takiego wezwania powódka nie wystosowała.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Z uwagi na regulację art. 378 k.p.c. wyrok Sądu Rejonowego podlegał kontroli instancyjnej jedynie w zaskarżonej części, to jest części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach postępowania.

W tym zakresie Sąd Rejonowy nie naruszając norm art. 227 - 234 k.p.c. ustalił, że powódka jest właścicielką budynku, w którym znajdowały się lokale zajmowane przez osoby objęte wyrokami eksmisyjnym zawierającymi ustalenie uprawnień do otrzymania lokali socjalnych z jednoczesnym wstrzymaniem wykonania eksmisyji do czasu zaoferowania

uprawnionym takich lokali przez pozwaną. Prawidłowo też ustalił okresy w jakich lokale były zajmowane przez osoby wymienione w treści tych wyroków.

Ustalenia te nie były kwestionowane w apelacji, a Sąd Okręgowy uznaje je za własne. Wymagają one uzupełnienia o tyle, że wezwanie do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych uprawnionym zostało doręczone pozwanej w dniu 18 stycznia 2012 roku, a w jego treści powódka nie wskazała na wolę wykonania wyroków eksmisyjnych wydanych w sprawach I C 527/11 i I C 528/11. Żaden z zaoferowanych przez strony dowodów nie wskazywał nadto, aby wola taka była wyrażona względem pozwanej do dnia wytoczenia powództwa. Z okoliczności sprawy nie wynikało też aby przed wytoczeniem powództwa osoby, którym przyznano uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego same wystąpiły do pozwanej o zawarcie stosownej umowy.

W istocie pierwszym dokumentem wskazującym na wolę realizacji wyroków eksmisyjnych, był pozew, w którym powódka wskazała na brak możliwości korzystania z własnego budynku wobec zajmowania go przez osoby wymienione w tych wyrokach. Odpis pozwu doręczono pozwanej w dniu 25 lipca 2012 roku (k. 33).

Oceniając zasadność roszczenia pozwu wskazać trzeba, że skoro odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 5 u o o.l. jest odpowiedzialnością odszkodowawczą, to istotne znaczenie ma art. 361 k.c. zgodnie z którym 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. Wykonując dobrowolnie obowiązek wynikający z tytułu egzekucyjnego polegający na opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu lokalu mieszkalnego, dłużnik uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego nie musi skorzystać z zastrzeżonego w tym tytule uprawnienia. Nie są przy tym wykluczone sytuacje, gdy po wydaniu tytułu egzekucyjnego może nastąpić zmiana w stosunkach pomiędzy dłużnikiem i wierzycielem skutkująca odroczeniem bądź wygaśnięciem wykonania obowiązku określonego w tytule egzekucyjnym.

Zatem uprawnionym jest wniosek, obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę nie aktualizuje się wraz z uprawomocnieniem wyroku orzekającego eksmisyję z prawem do lokalu socjalnego, lecz później, to jest z chwilą zawiadomienia gminy o tym, że osoba eksmitowana chce skorzystać z przysługującego jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W razie bierności dłużnika decydujące będzie natomiast 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 wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 roku, V CNP 32/13, Lex nr 1463429).

Konkludując, ponieważ decyzja o zamiarze wszczęcia egzekucji zależy tylko i wyłącznie od wierzyciela, aby można było mówić o zaniechaniu realizacji tamującego egzekucję obowiązku, konieczne jest uprzednie wyrażenie woli wierzyciela (lub dłużnika) 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.

Wszak reżim zawarty w art. 18 ust. 5 u. o o.l. nie przewiduje odszkodowania za sam abstrakcyjny fakt niedostarczenia lokalu socjalnego, lecz za zaniechanie gminy tamujące wykonanie wyroku eksmisyjnego i pozbawiające właściciela możliwości pełnego realizowania swojego władztwa.

Odnosząc te założenia do okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy wskazać trzeba, że nie wynika z nich aby pozwana została wezwana bądź to przez dłużników, bądź to przez wierzyciela z wyroku eksmisyjnego, do wykonania obowiązku objętego tym wyrokiem to jest do dostarczenia lokalu socjalnego w okresie, którego dotyczy pierwotne żądanie pozwu to jest od listopada 2011 roku do maja 2012 roku. W szczególności dołączone do pozwu wezwanie do zapłaty 18 stycznia 2012 roku (k. 11) nie zawiera stwierdzenia wskazującego na zamiar realizacji wyroku

eksmisyjnego. Wskazuje jedynie na fakt niedostarczenia lokalu socjalnego pozwanym a okoliczność taka sama w sobie – jak już wskazano – nie świadczyła jeszcze o zawinięciu pozwanej. Aby zrodziła się omawiana odpowiedzialność odszkodowawcza zobowiązana gmina powinna mieć świadomość zamiaru wykonania wyroku przez wierzyciela lub woli skorzystania z uprawnienia przez dłużnika. Tymczasem we wskazanym wezwaniu powódka koncentrowała się na żądaniu zapłaty, a nie wykazywała woli podjęcia działań zmierzających do wykonania wyroku.

W istocie dopiero w pozwie, którego odpis doręczono pozwanej w dniu 25 lipca 2012 roku, powódka wskazywała na to, że powódka nie jest w stanie zrealizować wyroków eksmisyjnych, a tym samym korzystać z lokali, z uwagi na zaniechanie pozwanej. Zatem niewątpliwie wszelkie roszczenia odszkodowawcze, za okres poprzedzający dzień 25 lipca 2012 roku, uznać należało za niezasadne.

Co się zaś tyczy roszczeń za okres po tej dacie to nie może budzić wątpliwości, że przedstawienie osobom uprawnionym propozycji najmu odpowiedniego lokalu socjalnego powinno nastąpić bez nieuzasadnionej zwłoki. Pojęcie nieuzasadnionej zwłoki obejmuje czas potrzebny gminie na podjęcie czynności organizacyjnych, które – jako że związane są z powinnością przygotowania lokalu pod najem – powinny być dokonane w odpowiednim terminie pozwalającym na przeprowadzenie czynności organizacyjnych. Terminu tego nie sposób jednoznacznie określić, gdyż zależy on każdorazowo od indywidualnych okoliczności. Niemniej jednak nie powinien być on nadmiernie długi.

Uznać trzeba, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy termin ten nie upłynął przed końcem okresu, za który powódka domagała się odszkodowania, to jest przed końcem września 2012 roku. Świadczyło to zatem o niezasadności dalszego żądania pozwu.

Konsekwencją tego musiała być zmiana zaskarżonego wyroku i oddalenie także tej części powództwa, którą Sąd Rejonowy uwzględnił. Następstwem tej zmiany była korekta rozstrzygnięcia o kosztach procesu i kosztach sądowych, którymi obciążono powódkę na podstawie art. 98 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 w. zw. z art. 113 ust. 1 cytowanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Zasądzone na rzecz pozwanej koszty procesu obejmowały poniesione przez pozwaną koszty opinii biegłej (1.000 zł.) oraz wynagrodzenie pełnomocnika obliczone od pierwotnej wartości przedmiotu sprawy na podstawie §4 ust. 2 w. zw. z §6 pkt. 5 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 (Dz. U. z 2013 roku poz. 490). Z kolei pobrane od powódki koszty sądowe obejmowały pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa pozostałe koszty opinii biegłej.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił wyrok w zaskarżonej części, a to na podstawie art. 386§1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz pozwanej kwota obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej (300 zł.) zgodnej z §6 pkt 3 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), powiększone o opłatę od apelacji (230 zł.).

SSR del. Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Anna Hajda