

Sygn. akt III Ca 1952/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Anna Hajda (spr.)

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Sandra Olesiak

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

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

przeciwko Gminie R.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 25 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 1289/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

- 1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.886,67 zł (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt siedem groszy);**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.445,00 zł (tysiąc czterysta czterdzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 3. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 49,46 zł (czterdzieści dziewięć złotych i czterdzieści sześć groszy) tytułem kosztów sądowych pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 445,00 (czterysta czterdzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Tomasz Pawlik SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 1952/15

## UZASADNIENIE

(...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Gminy R. kwoty 2.886,67 złotych oraz kosztów postępowania. Jako podstawę materialnoprawną swojego roszczenia powódka wskazała przepis art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Pozwana Gmina w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił powództwo, zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 600,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 49,46 złotych tytułem wydatków na wynagrodzenie biegłego.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Wyrokiem z dnia 16 września 2009 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej nakazał D. M. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...) oraz wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Równocześnie ustalił Sąd Rejonowy, że lokatorowi przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Gminy R. i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Właścicielem wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego jest powódka. D. M. zajmował sporny lokal w okresie od 1 lutego 2011 roku do 31 maja 2012 roku bez tytułu prawnego. Pismem z dnia 20 grudnia 2010 roku powódka wystąpiła do pozwanej z żądaniem przedstawienia D. M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a w odpowiedzi pozwana poinformowała, że lokator został ujęty na liście osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego. Kolejnym pismem z dnia 26 czerwca 2012 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni należnego odszkodowania z tytułu niezłożenia lokatorowi oferty najmu lokalu socjalnego, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Dalsze ustalenia Sądu Rejonowego dotyczyły uzyskiwanych przez powódkę stawek czynszu za metr kwadratowy powierzchni, które w latach 2008/2009 wynosiły od 8,00 do 11,00 złotych. Ustalił także Sąd I instancji, że D. M. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 1 lutego 2011 roku do 31 maja 2012 roku i nie płacił powódce odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust 3 u.o.p. I. Na podstawie opinii ustanowionego w sprawie biegłego ustalił Sąd Rejonowy, że przedmiotowy lokal charakteryzuje zły stan techniczny, wymaga remontu kapitalnego i nie spełnia warunków lokalu mieszkalnego. Powyższe oraz nieatrakcyjne sąsiedztwo dyskwalifikują lokal pod względem możliwości jego wynajęcia.

W tak ustalonym stanie faktycznym przywołał Sąd Rejonowy dyspozycję art. 18 ust 3 i 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz art. 417 kc, wskazując, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego należało uznać zaniechanie pozwanej za sprzeczne z prawem tj. przepisem art. 14 ust 1 zdanie 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wskazał dalej Sąd I instancji, że odpowiedzialność pozwanej ma charakter odszkodowawczy i powstaje tylko w przypadku gdy właściciel wykaze, że na skutek zajmowania lokalu przez osoby bez tytułu prawnego, w stosunku do których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu mieszkalnego z przyznaniem im prawa do lokalu socjalnego poniósł szkodę. Co do zasady zatem pozwana winna pokryć szkodę powoda i uiścić kwotę odszkodowania, do którego jest zobowiązany był lokator, jeżeli ten ostatni tego nie uczynił, nadto jeżeli powód wykaze, iż tą samą kwotę czynszu mógłby uzyskać na wolnym rynku. W ocenie Sądu Rejonowego w rozpoznawanej sprawie powód nie wykazał, iż byłby jakiegokolwiek osoby zainteresowane w okresie spornym wynajmem tego konkretnego lokalu, nadto, że mógłby uzyskać jakąkolwiek kwotę na wolnym rynku za wynajem lokalu, gdyż lokal był zdewastowany, miał odcięte instalacje i nie nadawał się do wynajmu. Taka konstatacja doprowadziła Sąd Rejonowy do wniosku o bezzasadności powództwa. O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 98 kpc.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziła się powódka wywodząc apelację i zaskarżając wyrok w całości.

Skarżąca zarzuciła brak rozpoznania sprawy co do istoty przez Sąd I instancji poprzez brak rozpoznania roszczenia powoda w zakresie odszkodowania w wysokości czynszu i opłat jakie winien opłacać zajmujący lokal przy ulicy (...). Apelacja zarzucała także naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: - art. 417 § 1 kc, art. 361 § 1 kc w zw z

art. 18 ust 5 w zw z art. 18 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez ich błędną wykładnię poprzez przyjęcie, że dla wykazania zaistnienia szkody po stronie powoda konieczne jest udowodnienie możliwości wynajmu lokalu na wolnym rynku, podczas gdy szkoda wynika z faktu niedostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę, a jej wartość jest równa niezapłaconemu odszkodowaniu przez lokatorów uprawnionych mocą wyroku sądowego do lokalu socjalnego zamieszkujących w lokalu bez tytułu prawnego, wskutek braku zaferowania im lokalu socjalnego przez Gminę.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, tj. co do kwoty 2.886,67 złotych oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, jak również opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Jako ewentualny sformułowano w apelacji wnioski o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji i pozostawienia temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację pozwana Gmina wniosła o jej oddalenie i zasądzenia na swoją rzecz od skarżącej kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki musiała odnieść skutek wobec trafności zarzutów w niej zawartych. Sąd Rejonowy w zasadniczej części prawidłowo ustalił stan faktyczny, wskazał fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł. Jednak z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wyprowadził Sąd I instancji częściowo nietrafne wnioski, co prowadzić musiało do korekty zaskarżonego orzeczenia.

Jak to prawidłowo wskazał Sąd Rejonowy, zgodnie z treścią art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Z kolei ust 3 przywoływanego przepisu stanowi, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przyznanie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego musi się łączyć z wstrzymaniem wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Mimo wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu, osoba uprawniona do lokalu socjalnego obowiązana jest uiszczać właścicielowi do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy odszkodowanie to powinno odpowiadać wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie uprawniony do lokalu socjalnego byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, dopóty właściciel, otrzymujący od zajmującego nadal lokal byłego lokatora świadczenia w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, może ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 kc, tj. doznać uszczerbku w wysokości różnicy między majątkiem, jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Jego szkoda jest oczywiście większa, gdy był lokator, uprawniony do lokalu socjalnego, nie wywiązuje się - co w praktyce jest regułą - z obowiązku, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7.12.2007 r., III CZP 121/07, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi, uprawnionemu, według wyroku orzekającego eksmisję, do lokalu socjalnego i odpowiedzialność tego lokatora wobec właściciela oparta na art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ma - w zakresie, w jakim ich obowiązki pokrywają się - charakter odpowiedzialności in solidum.

W realiach rozpoznawanej sprawy bezsprzecznie strona powodowa nie wykazała – jak to prawidłowo wskazano w uzasadnieniu wyroku - by istniała jakakolwiek możliwość wynajmu lokalu na wolnym rynku i uzyskania z tego tytułu jakichkolwiek kwot. Niezależnie jednak od powyższego w okolicznościach sprawy bezspornym było, że lokator w okresie objętym pozwem nie uiszczał na rzecz powódki odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zatem odszkodowanie należne powódce zamyka się kwotą odszkodowania jaką obowiązany był płacić powódce D. M. w okresie objętym pozwem. Kwota powyższa została wyliczona i wskazana w opinii biegłej sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania. Wobec powyższego – zdaniem Sądu Okręgowego – roszczenie powódki w całości należało uwzględnić, stosownie do dyspozycji art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Konsekwencją powyższego, jest obciążenie pozwanej kosztami postępowania przed Sądem I instancji w pełnym zakresie, stosownie do dyspozycji art. 98 kpc.

***Zatem zaskarżony wyrok podlegał zmianie, o czym orzeczono na zasadzie art. 386 § 1 kpc.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 kpc i § 6 pkt 3w zw. z § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu i art. 83 pkt 2 w zw z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.***

SSR ( del.) Maryla Majewska – Lewandowska SSO Tomasz Pawlik SSO Anna Hajda