

*Sygn. akt I ACa 1261/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Marek Boniecki</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Grzegorz Krężolek (spr.)</b> <b>SSA Józef Wąsik</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko Gminie Miejskiej (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 14 czerwca 2018 r. sygn. akt I C 1321/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Grzegorz Krężolek SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 1261/18

## UZASADNIENIE

M. B. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej (...) domagał się zasądzenia kwoty 358.435 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 49.867, zł od dnia 17 stycznia 2013 r. od kwoty 75.570 zł od dnia 6 sierpnia 2015 r., od kwoty 124.506 zł od dnia 6 sierpnia 2015 r. oraz od kwoty 108.492 zł od dnia 6 sierpnia 2015r. Ponadto wnosił o obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami procesu.

Uzasadniając zgłoszone roszczenie wskazał, że był właścicielem:

- lokalu mieszkalnego oznaczonego jako nr (...)położonego w budynku wielomieszkaniowym w K. przy ul. (...), o pow. 41,09 m<sup>2</sup>,
- lokalu mieszkalnego oznaczonego jako nr (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym w K. przy ul. (...), o pow. 37,7 m<sup>2</sup>,
- lokalu mieszkalnego oznaczonego jako nr(...)położonego w budynku wielomieszkaniowym w K. przy ul. (...), o pow. 59 m<sup>2</sup>,
- lokalu mieszkalnego oznaczonego jako nr(...) położonego w budynku wielomieszkaniowym w K. przy (...) o pow. 25,84 m<sup>(2)</sup>,
- lokalu mieszkalnego oznaczonego jako nr (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym w K. przy(...)o pow. 39,67m<sup>(2)</sup>.

Wszystkie wskazane lokale były zajmowane przez osoby trzecie bez tytułu prawnego, a pomimo uprawomocnienia się wyroków Sądu Rejonowego dla K. w K. orzekających ich eksmisję z nich , pozwana Gmina Miejska (...) nie wywiązała się z obowiązku dostarczenia eksmitowanym osobom lokali socjalnych.

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej , w zakresie obrotu nieruchomościami, M. B. (1) sprzedał je.

W warunkach , gdy w datach zawarcia poszczególnych umów mieszkania te były zajęte przez byłych najemców , uzyskał za nie ceny niższe od rynkowych.

Dochodzone pozwem odszkodowanie stanowi różnicę między tą ich ceną, wynoszącą jego zdaniem , 6 300 zł za metr kwadratowy , a sumami , które z tytułu cen uzyskał w poszczególnych umowach sprzedaż. Przy obliczaniu wskazywanej ceny rynkowej za podstawę obliczenia metrażu mieszkań przyjął ich powierzchnie użytkowe , bez uwzględniania powierzchni pomieszczeń przynależnych.

Jego zdaniem podstawą roszczenia kompensacyjnego , które sformułował była norma art. 417 kc w zw z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów.

Pozwana odpowiadając na pozew domagała się oddalenia powództwa w całości i obciążenia powoda kosztami postępowania.

Uzasadniając swoje stanowisko Gmina argumentowała , że jej odpowiedzialność odszkodowawcza wobec M. B. (1) jest wykluczona dlatego , że lokale objęte późniejszymi umowami sprzedaży zawartymi przez powoda , już w chwili ich nabywania przez niego były zajęte przez lokatorów a trakt ich stan niewątpliwie ograniczająco wpłynął na ceny za które M. B. (1)za nie zapłacił.

Po drugie , przez cały okres pomiędzy datami prawomocności wyroków eksmisyjnych i w których powód był właścicielem wskazywanych przez niego mieszkań otrzymywał on od strony pozwanej świadczenia odszkodowawcze odpowiadające różnicy pomiędzy tym co świadczyli lokatorzy z tytułu czynszu za zajmowane lokale, a czynszem rynkowym za korzystanie z nich , na podstawie art. 18 ust. 3 a ustawy z 21 czerwca 2001r.

Po trzecie , to wyłącznie powód zdecydował o tym kiedy i na jakich warunkach zbyć mieszkania. Za konsekwencje majątkowe tych decyzji strona pozwana odpowiadać nie może.

Twierdziła , że wobec lokatorów trzech spośród wskazywanych przez powoda lokali złożyła oferty zawarcia umowy najmu lokali socjalnych.

Pozwana podnosiła także , że M. B. (1) nie dokonywał na te lokale żadnych nakładów.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2018r , Sad Okręgowy w Krakowie :

- oddalił powództwo [ pkt I ] ,

- zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 7200 zł , tytułem zwrotu kosztów postępowania [ pkt II ] oraz

- nakazał ścignąć od M. B. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okresowego w K. kwotę 892, 60 zł tytułem wydatków związanych z postępowaniem , włożonych tymczasowo ze środków budżetowych [ pkt III sentencji wyroku ] ,

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Powód w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zajmował się obrotem nieruchomościami.

M. B. (1) był współwłaścicielem:

- w 1207/4000 części nieruchomości położonej w K. jednostka ewidencyjna (...) obręb nr (...) utworzonej z działki nr (...) o pow. 224 m<sup>(2)</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr (...), położonym przy ul. (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K. w K. oraz
- w 2309/10000 części nieruchomości położonej K. jednostka ewidencyjna(...) obręb nr (...) utworzonej z działki nr (...), o pow. 680m<sup>(2)</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr (...) przy (...) w K. objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K.w K.

a także właścicielem:

- lokalu mieszkalnego oznaczonego jako nr(...) położonego w budynku wielomieszkaniowym w K. przy ul. (...), o pow. 37,7 m<sup>(2)</sup>, objętego księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K.w K. oraz
- lokalu mieszkalnego oznaczonego jako nr(...) położonego w budynku wielomieszkaniowym w K. przy ul. (...), o pow. 59 m<sup>(2)</sup>, objętego księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K. wK.

W momencie zakupu powyższych lokali przez powoda były one zajęte przez lokatorów kwaterunkowych.

Lokal położony w K. przy ul. (...) był zajmowany przez K. T., H. T. oraz D. T.. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla K.w K. z dnia 8 stycznia 2007 r. wyżej wymienionym osobom nakazano opuszczenie i wydanie lokalu powodowi, z jednoczesnym orzeczeniem, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Lokal położony w K. przy ul. (...) był zajmowany przez E. L. i B. M.. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla K. wK. z dnia 20 września 2006 r. nakazano im opuszczenie i wydanie lokalu powodowi, z jednoczesnym orzeczeniem, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Mieszkanie położone w K. przy ul. (...) był zajmowany przez M. J. (1), K. J. i małoletnią M. J. (2) Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla K.w K.z dnia 23 maja 2007 r. nakazano im opuszczenie i wydanie lokalu powodowi, z jednoczesnym orzeczeniem, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Lokal położony w K. przy (...) był zajmowany przez A. G., M. G. oraz małoletnich : G. G. (1), K. G. oraz B. G.

Na podstawie wyroku Sądu Rejonowego dla K.w K.z dnia 4 grudnia 2002 r. nakazano im opuszczenie i wydanie lokalu powodowi, z jednoczesnym orzeczeniem, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Z dalszej części ustaleń wynika , iż na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r. przed notariuszem T. Z., nr rep.(...) ustanowiono między innymi odrębną własność lokalu nr (...) znajdującego się w budynku oznaczonym nr (...) położonym przy ul (...) w K. na nieruchomości objętej księgą

wieczystą nr (...), który to lokal składa się z pokoju z aneksem kuchennym i łazienki o łącznej powierzchni 21,09 m<sup>2</sup> oraz z przynależnej do lokalu piwnicy o powierzchni 20 m<sup>2</sup>.

M. B. (1) sprzedał J. i M. małżonkom Ś. oraz G. G. (2) udziały wynoszące po 1/2 części we współwłasności tym lokalu za cenę po 41.500 zł.- łącznie 83.000zł

Na mocy umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 15 lutego 2013 r. przed notariuszem T. Z. nr rep. (...)powód sprzedał T. i S. małżonkom K. całą, wolną od obciążeń nieruchomość położoną w K. objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą lokal mieszkalny składający się z pokoju, kuchni i wc o łącznej powierzchni 23,9 m<sup>(2)</sup>, do którego przynależy piwnica o powierzchni 13,8 m<sup>(2)</sup>, oznaczony numerem(...)znajdujący się w budynku oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...) w K. za cenę 75.000 zł.

Na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 17 kwietnia 2014 r. przed ,notariuszem M. Ł. nr rep. (...) M.B. (1) sprzedał B. K. oraz K. C. – wolne od obciążeń udziały wynoszące po 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w K. objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki, do którego przynależy piwnica o powierzchni 16,38 m<sup>(2)</sup> o łącznej powierzchni (wraz z piwnicą) 59 m<sup>(2)</sup> znajdujący się w budynku oznaczonym numerem (...) położonym przy ul. (...) w K. za cenę łączną 144.000zł.

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali zawartej w dniu 27 lipca 2015 r. przed notariuszem M. Ł. nr rep. (...) ustanowiono odrębną własność lokalu oznaczonego nr (...) znajdującego się na parterze budynku nr (...) przy (...) w K., składającego się z pokoju z aneksem kuchennym i łazienki o łącznej powierzchni 17,84 m<sup>(2)</sup>, a także odrębną własność lokalu oznaczonego nr(...)znajdującego się na parterze budynku nr (...) przy (...) w K., składającego się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju i łazienki o łącznej powierzchni 31,87 m<sup>(2)</sup>.

Powód sprzedał G. G. (3) te lokale mieszkalne G. G. (3) : nr (...)za cenę 54.000 zł oraz nr (...) za cenę 96.000 zł - łącznie za 150.000 zł).

Ustalono w tej umowie, iż każdoczesnym właścicielom lokalu mieszkalnego nr (...) przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z piwnicy oznaczonej numerem (...) o powierzchni 8m<sup>(2)</sup>, a każdoczesnym właścicielom lokalu mieszkalnego nr (...) przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z piwnicy oznaczonej numerem (...) o powierzchni 7,8 m<sup>(2)</sup>.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił , że :

Skierowaniem z dnia 2 września 2015 r. Prezydent Miasta K. skierował A. N., G. G. (1), K. G., P. G. i B. G. do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) przy ul (...) w K..

Oferta ta nie została przyjęta , a osoby zamieszkały ostatecznie przy ul (...) wK., wcześniej zajmując lokal znajdujący się przy (...) w K., który po wyodrębnieniu lokalu o numerze (...) obejmował swoją powierzchnią nowo wyodrębnione lokale o numerach (...) i (...), zbyte przez powoda na rzecz G. G. (3) .

Z kolej części ustaleń wynika , że nieruchomość obejmująca lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...) w K. w stanie wolnym przedstawiała wartość 147.822 zł, natomiast w stanie zajęty przez lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego 94.606 zł,

Nieruchomość obejmująca lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku oznaczonym nr (...) położonym przy ul (...) w K. w stanie wolnym przedstawiała wartość 195.204 zł, natomiast w stanie zajęty przez lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego 124.931 zł.

Nieruchomość obejmująca lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku oznaczonym nr (...) położonym przy ul. (...) w K. w stanie wolnym przedstawiała wartość 248.439 zł, podczas gdy w stanie zajęty przez lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego 159.001 zł.

Nieruchomość obejmująca lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku oznaczonym nr (...) położonym przy (...)w K. w stanie wolnym przedstawiała wartość 101.384 zł, w stanie zajęty przez lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego 61.844 zł.

Nieruchomość obejmująca lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku oznaczonym nr (...) położonym przy (...) w K. w stanie wolnym przedstawiała wartość 170.694, zł natomiast w stanie zajęty przez lokatorów, wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego 104.123 zł.

W ramach oceny prawnej roszczenia powoda , uznając je za nieuzasadnione, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku , że jakkolwiek roszczenie odszkodowawcze dla którego podstawą może być norma art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w związku z art. 417 kc ma obejmować kompensatę szkody w pełnej wysokości , nie mniej nie zwalnia to osoby , która takiego odszkodowania dochodzi, od obowiązku wykazania realizacji wszystkich przesłanek normatywnych takiej odpowiedzialności.

Uwzględniając tę regułę Sąd I instancji uznał , że M. B. (1) , który uszczerbek po swojej stronie utożsamiał z nie uzyskaniem cen sprzedaży odpowiadających wartości rynkowej zbytych lokali wolnych od lokatorów wartości, co miało być spowodowane zaniechaniem pozwanej gminy w zakresie dostarczenia lokali socjalnych eksmitowanym z tych lokali osobom , nie zdołał swojego roszczenia udowodnić.

Szkoda powoda mogłaby polegać , zdaniem Sądu , na zmniejszeniu wartości nieruchomości należących przed zbyciem do niego przy czym skala tego ograniczenia byłaby pochodna wszystkich okoliczności w tym tego , iż potencjalny nabywca lokalu [ nadal ] zajętego przez [ byłych ] lokatorów miałby uprawnienie wobec odpowiedzialnej odszkodowawczo gminy do domagania się wypłaty odszkodowania w postaci comiesięcznych świadczeń odpowiadających rynkowej stawce czynszu za tego rodzaju lokale ale także powiększonego o kompensatę finansową tego , że właściciel doznaje ograniczeń w korzystaniu w takiej sytuacji ze swoich uprawnień właścicielskich do niego.

Zatem sposób w jaki M. B. (1) określił swój uszczerbek czyni go nierelwantnym prawnie.

Odwołując się do dokonanych ustaleń faktycznych w tym w szczególności do tej ich części , która dotyczyła kwot uzyskanych przez powoda w transakcjach zbycia poszczególnych lokali na rzecz kontrahentów , przyjmując , że nie dowiódł adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zarzucanym przezeń zaniechaniem ze strony Gminy a jego , w ten sposób określoną szkodą , Sąd zwrócił uwagę , że ceny za poszczególne lokale były za każdym razem przedmiotem konsensusu pomiędzy stronami umowy.

Z materiału dowodowego nie wynika przy tym jaki wpływ na te , wynegocjowane , ceny miało zaniechanie strony pozwanej i wynikający stąd fakt , iż datach sprzedaży lokale były nadal zajęte przez [ byłych ] lokatorów.

Sąd zaakcentował przy tym , iż pomimo , że z wniosków opinii biegłego - rzeczoznawcy majątkowego , która była przeprowadzona w postępowaniu wynika , że wartość rynkowa tych lokali w stanie wolnym była wyższa niż wartość lokali w ten sposób zajętych , tym nie mniej nie można dostrzec żadnej zależności pomiędzy cenami ostatecznie ustalonymi w poszczególnych transakcjach a wartościami lokali określonymi w opracowaniu eksperta.

Sąd i instancji wskazał , że tylko w jednym wypadku , w odniesieniu do lokali położonego w K. przy (...)[ oznaczonych jako(...) ] powód otrzymał kwoty nieco wyższe aniżeli te , które odpowiadały cenom rynkowym dla lokali tego rodzaju , zajętych przez lokatorów. W pozostałych przypadkach zgodził się na sprzedaż za ceny istotnie niższe aniżeli te , które zostały określone jako rynkowe dla tego rodzaju mieszkań , którymi właściciel nie może swobodnie dysponować.

Stąd M.B. (1) nie dowiódł żadnej zależności pomiędzy faktem takiego stanu lokali za utrzymywanie którego mogłaby odpowiadać pozwana, a cenami, które osiągnął z ich sprzedaży.

To jedynie potwierdza, że cena zależała [ także ] od innych czynników, wykluczając możliwość przyjęcia takiego związku pomiędzy zarzucanym zaniechaniem jako źródłem uszczerbku a sama szkoda po stronie powoda.

Wniosek taki jest tym bardziej, w ocenie Sądu Okręgowego uprawniony gdy zważyć, że w przypadku jednej transakcji powód zdołał wynegocjować kwotę wyższą aniżeli wartość rynkowa lokalu o takim statusie [ zajętego ] jakim w dacie sprzedaży pozostawał. To dodatkowo świadczy nie tylko o tym, że również i przed wszystkim inne przyczyny decydowały o uzyskiwanych cenach ale także o tym, że było możliwe uzyskanie jej wyższej aniżeli określała to wartość rynkowa mieszkania, które zajmowali [ byli ] lokatorzy.

Sąd Okręgowy nawiązując także do wniosku, iż to powód sam zdecydował o tym kiedy przeprowadzić transakcję sprzedaży, co w warunkach braku wpływu pozwanej na tę decyzję, także wyłącza możliwość uznania żądania indemnizacyjnego za usprawiedliwione dla braku normalnego związku przyczynowego, podkreślił, że M. B. (1) miał dostęp do listy osób oczekujących w K. na lokale socjalne, stąd mógł, jako podmiot profesjonalnie zajmujący się obrotem nieruchomościami, określić czas w którym lokale, których był właścicielem, uzyskają status lokali wolnych, a cena za ich zbycie będzie na rynku wyższa.

Konsekwencje finansowe decyzji o sprzedaży, w czasie, który swobodnie został wybrany przez M. B. (1) nie mogą obciążać [ odszkodowawczo ] strony pozwanej.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 §1 i 3 kpc, stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Ta sama reguła i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zdecydowały o tym, że powód został obciążony pozostałą częścią wydatków związanych z postępowaniem.

W apelacji od tego orzeczenia powód, zaskarżając je w części, domagał się wydania przez Sąd II instancji rozstrzygnięcia reformatoryjnego w następstwie którego zostanie na jego rzecz zasądzona kwota 319 038 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 49867 zł od dnia 17 stycznia 2013r,

- 3349 od dnia 14 14 czerwca 2018r,

- 70 273 zł, 89 438 zł oraz 106 111 zł od dnia 6 sierpnia 2015r do dnia zapłaty, a pozwana zostanie także obciążona kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na zarzucie naruszenia prawa materialnego, w postaci nieprawidłowego zastosowania następujących norm:

a/ art. 417 kc w zw z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego [ jedn. tekst DzU z 2018 poz. 1234 ] i w zw. z art. 361 §1 kc, poprzez nietrafne przyjęcie, iż pomiędzy zaniechaniem strony pozwanej w zakresie dostarczenia eksmitowanym lokatorom lokali, których właścicielem był skarżący, a jego szkodą w postaci nie uzyskania właściwych cen, za ich sprzedaż odpowiadających warunkom rynkowym, nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy, oraz

nie stanowi szkody powoda różnica pomiędzy cenami rynkowymi tych lokali w stanie wolnym, a tymi, które uzyskał, sprzedając je jako zajęte przez lokatorów,

b/ art. 361 §2 kc wobec niezasadnego przyjęcia przez Sąd I instancji, iż przysporzenie majątkowe z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokali własności powoda przez lokatorów, uprawnionych do lokali socjalnych, bez tytułu prawnego, które było wypłacane przez stronę pozwaną skarżącemu, stanowi właściwe wyrównanie

poniesionego przez niego uszczerbku wobec zastosowania reguły kształtowania zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej „compensatio lucri cum damno” ,

c/ art. 362 kc wobec nietrafnego uznania przez Sąd Okręgowy ,iż ten przepis ma zastosowanie dla oceny roszczenia M. B. (1) , a apelujący przyczynił się swoim zachowaniem do powstania szkody , której wyrównania domaga się .

Odpowiadając na apelację Gmina Miejska (...) domagała się jej oddalenia jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążenia pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego.

### **Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :**

Środek odwoławczy M. B. (1) nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

W szczególności nie można podzielić żadnego zarzutów na których opiera się jego konstrukcja .

Powód nie formułuje zarzutów procesowych za pośrednictwem których negocjowałby sposób przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy oceny zgromadzonych dowodów , czy też takich , w których byłaby zawarta krytyka ustaleń faktycznych na których oprął oceniane instancyjnie rozstrzygnięcie .

Powoduje to , że Sąd Apelacyjny ustalenia te przyjmuje za własne.

Wymagają one uzupełnienia o :

nie będącą sporną pomiędzy stronami okoliczność , że po sprzedaniu lokali przez M. B. (1) zostały one zwolnione przez osoby , które je zajmowały bez tytułów prawnych./ por. protokół rozprawy apelacyjnej minuty 9-10 k. 346 akt ./ , a także o ustalenia zgodnie z którymi :

- lokale te zostały przez nowych nabywców sprzedane ,

- powód kupował je w celu dalszej odsprzedaży w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami. Wszystkie czynności związane ze zbyciem , realizował za pośrednictwem biur nieruchomości , a jeden lokal nabył dalszy pośrednik.

- w czasie negocjacji cenowych M. B. (1) dysponował danymi z listy oczekujących na lokale socjalne , prowadzonej przez stronę pozwaną , a w ramach negocjacji z potencjalnymi nabywcami lokali informował ich o tym , iż zostaną one wkrótce zwolnione przez zajmujące je dotąd osoby.

/ dowód : zeznania powoda w charakterze strony, zapis dźwiękowy rozprawy z dnia 15 grudnia 2016r k. 176-177 akt , minuty 10-38 /

Przechodząc do oceny zarzutów materialnych postawionych zaskarżonemu orzeczeniu przez powoda i uznając je za nietrafne;

na wstępie zauważyć należy , że skarżący odnosząc stawiane zarzuty do powołanych przez siebie norm nie uwzględnia tego , iż jak wynika z tej części uzasadnienia wyroku ,która została poświęcona ocenie prawnej żądania indemnizacyjnego powoda, przyczyną jego oddalenia było uznanie przez Sąd , iż apelujący nie dowiódł adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wskazywanym w podstawie faktycznej powództwa zaniechaniem strony przeciwnej w dostarczeniu lokali socjalnych osobom eksmitowanymi z lokali stanowiących jego własność , a kwotami jakie [ zaniżone wobec możliwych do osiągnięcia na rynku ] osiągnął M. B. (1) zbywając je w czasie , kiedy były jeszcze zajęte.

Wszystkie pozostałe rozważania prawne Sądu I instancji dotyczące rodzaju szkody czy elementów kształtujących jej potencjalną wysokość, miały charakter uzupełniający i poboczny wobec, podanej wyżej , przyczyny prawnej decydującej o oddaleniu powództwa.

Już z tej przyczyny zarzuty materialne dotyczące naruszenia 361§2 kc w sposób opisany przez skarżącego czy też art. 362 kc należy uznać za chybione.

Zatem jedynie w drodze uwag uzupełniających , czynionych jedynie dla porządku wskazać należy , że w ramach oceny prawnej żądania powoda Sąd I instancji , wbrew stanowisku apelującego stawiającego zarzut naruszenia art. 362 kc , nie przyjął aby M. B. (1) przyczynił się do powstania szkody.

Traktował przyjęty opis sposobu jego postępowania zmierzającego do zbycia lokali objętych sporem , jako część okoliczności faktycznych potwierdzających nie zrealizowanie przesłanki odpowiedzialności kompensacyjnej pozwanej Gminy w postaci adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zarzucanym jej zaniechaniem , a uszczerbkiem majątkowym skarżącego.

Wbrew argumentacji autora środka odwoławczego , niezasadnie upatrującego w ocenie wyrażanej przez Sąd I instancji naruszenia art. 361 §2 kc , Sąd nie zajął stanowiska prawnego poddanego krytyce skarżącego w ramach tego zarzutu , zgodnie z którym szkodę powoda wyrównywało świadczenie jakie uzyskiwał od pozwanej , w postaci różnicy pomiędzy sumami świadczonymi przez [ byłych ] lokatorów jego lokali a stawkami czynszu , który za ich najem można byłoby osiągnąć w warunkach rynkowych, jako wolnych.

Sąd I instancji , odwołując się do utrwalonego orzecznictwa Sadu Najwyższego , służącego wykładni normy art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r O ochronie praw lokatorów [ ...] z którego wynika , że wywodzone z niej roszczenie odszkodowawcze właściciela obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości , jedynie wskazywał , że przy konieczności przyjęcia różnicowej metody określenia granic ilościowych takiego uszczerbku , za wyrównanie którego [o potencjalnie może odpowiadać druga strona sporu , należy także uwzględnić to , że właściciel [ tak jak było to w rozstrzyganej sprawie ] , otrzymuje albo też jest uprawniony do domagania się od niej wypłaty odszkodowania odpowiadającego comiesięcznym rynkowym stawkom czynszu za wynajmowanie lokalu o takich cechach z którego nie może swobodnie korzystać , [ na podstawie art. 18 ust 3 a / ustawy .]

Sąd zwrócił też uwagę , że o takie świadczenie wyrównawcze do gminy- zobowiązanej do dostarczenia eksmitowanym takich lokali byłym lokatorom może w

kolejny nabywca lokalu , a uprawnienie to także limitująco wpływać powinno na rozmiar szkody za której wyrównanie w sporze odszkodowawczym gmina powinna odpowiada.

Jako drugi z tych ograniczających to świadczenie czynników , Sąd wskazał ten , który wynikał z faktu , że wskazane ograniczenie w dysponowaniu przedmiotem własności ma jednak w takich przypadkach jedynie charakter czasowy.

Podkreślając wielość połączonych ze sobą elementów jako wyznaczających skalę zakresu obowiązku wyrównawczego po stronie gminy w takich okolicznościach , jak ustalone w rozstrzyganej sprawie , nie uznawał , jak nietrafnie zarzuca mu skarżący , że jego uszczerbek nie podlega indemnizacji dlatego , że został już uprzednio wyrównany przez świadczenie odszkodowawcze dotąd , systematycznie wypłacane przez pozwaną M. B. (1) do czasu zbycia przez niego lokali w wysokości wskazanych wyżej różnic czynszowych , przy zastosowaniu konstrukcji „ compensatio lucri cum damno „

Odnosząc się do zasadniczego dla instancyjnej oceny orzeczenia Sądu I instancji , zarzutu naruszenia art. 417 kc w zw z art. 361 §1 kc oraz art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001r O ochronie praw lokatorów [ ...] {jedn. tekst DzU z 2018 poz. 1234} , mającego polegać na nietrafnym wniosku o niewykazaniu przez skarżącego istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zarzucanym zaniechaniem pozwanej w dostarczeniu lokali socjalnych, a szkoda powoda , należy uznać go za nieusprawiedliwiony.

W pierwszej kolejności zauważyć należy , że nie ma racji apelujący, gdy jego realizacji poszukuje w twierdzeniu , iż Sąd Okręgowy nie uznał za uszczerbek powoda różnicy w wartościach rynkowych lokali , w warunkach gdyby były wolne ,



w porównaniu z wartością ich , w sytuacji wykorzystywania ich nadal przez [ byłych ] lokatorów ] , określonych w opinii biegłej - rzeczoznawcy majątkowego E. H., złożonej w postępowaniu rozpoznawczym.

Sad I instancji nie wyraził takiego stanowiska prawnego , a przyczyną oddalenia żądania wyrównawczego było ocena , że za szkodę M. B. (1)strona pozwana nie odpowiada dla braku normalnego związku przyczynowego pomiędzy nie dostarczeniem lokali socjalnych przez pozwaną, a identyfikowanym przez niego , w opisany wyżej sposób uszczerbkiem majątkowym.

Po wtóre z ustaleń dokonanych w sprawie wynika ,że :

a/ powód kupował własność lub udziały we własności nieruchomości z którymi były związane uprawnienia właścicielskie do wszystkich pięciu lokali objętych sporem, w czasie kiedy były one zajęte przez lokatorów , a zatem którymi , potencjalny , nowy ] właściciel nie mógł swobodnie dysponować. Niewątpliwie wpłynęło to ograniczająco na ceny , które powód za nie zapłacił. Jak wynika pośrednio z wniosków opinii biegłej były to ceny niższe aniżeli rynkowe dla lokali twego samego rodzaju i wielkości , których takie ograniczenia nie dotyczyły [ wolnych ] . O takiej różnicy przekonują również zasady doświadczenia życiowego.

b./ M. B. (1) kupował prawa do nieruchomości [ oraz lokali ] w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej , w zakresie obrotu nieruchomościami , zatem w celach komercyjnych , dalszego korzystnego zbycia a nie zaspokojenia bieżących własnych potrzeb mieszkaniowych ,

c/ decyzje o poszczególnych transakcjach , podejmowane w różnych okresach , w odniesieniu do poszczególnych lokali , opartych o prowadzone negocjacje dotyczące warunków na jakich ma dojść do przeniesienia ich własności na nabywców podejmował tylko powód , a pozwana nie miała żadnego wpływu ani same decyzje M.B. (1) w tym na czas kiedy decydował się na sprzedaż ani na warunki na jakich uznawał on oraz jego kontrahenci , iż czynność prawna może zostać dokonana.

Powód wprawdzie, podczas swojego przesłuchania twierdził , że do sprzedaży lokali zmusiło go stanowisko Urzędu Skarbowego ale faktów takich nawet nie uprawdopodobnił . Co więcej , nawet gdyby zdołał taki decydujący wpływ na jego - zróżnicowane czasowo - decyzje ze strony aparatu podatkowego wykazać , pozostawałoby to bez znaczenia dla oceny rozważanej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy Miejskiej (...),

d/ powód miał dostęp do danych pochodzących od strony pozwanej , obrazujących liczbę podmiotów oczekujących na lokale socjalne , rozmiar zasobu takich lokali , którymi dysponuje gmina.

Jako zawodowo zajmujący się obrotem nieruchomościami , w tym takimi jak te , których dotyczyło postępowanie / co sam podczas przesłuchania nota bene przyznał / , był w stanie ocenić w jakim czasie lokale stanowiące jego własność zostaną zwolnione przez osoby dotąd je zajmujące, wobec wykonania obowiązku ustawowego przez stronne pozwaną w zakresie dostarczenia lokali socjalnych.

Podczas prowadzonych negocjacji cenowych zapewniał potencjalnych nabywców , na podstawie tych danych , iż lokale które oferuje do sprzedaży zostaną wkrótce zwolnione.

W tym kontekście zauważyć należy , iż powód nie dowiódł swoich twierdzeń sformułowanych w toku postępowania [ podczas przesłuchania w charakterze strony ] , że dane te nie obrazowały rzeczywistego stanu rzeczy , a jego osoba , jako właściciela zajętych nieruchomości była bez powodu pomijana „ w kolejce „ do ich zwolnienia.

Z ustaleń tych wynika także , że :

e/ ze sprzedaży lokali M. B. (1) uzyskiwał ceny zróżnicowane , przy czym były one zarówno wyższe od wartości rynkowej lokali w stanie zajętym jak i od nich niższe, chociaż takie i takie były przez powoda , decydującego się na sprzedaż, aprobowane,

- nie może też budzić wątpliwości, że nabywcy lokali do czasu ich zwolnienia

przez [ byłych ] lokatorów mieli uprawnienie aby domagać się od strony pozwanej świadczenia odszkodowawczego, które dotąd otrzymywał poprzedni właściciel.

W świetle powołanych okoliczności faktycznych, należy wykluczyć istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy nie dostarczeniem przez gminę lokali socjalnych eksmitowanym lokatorom zajmującym lokale mieszkalne, których własność przysługiwała powodowi a szkodą, którą M. B. (1) identyfikuje z różnicą pomiędzy wartościami rynkowymi tych lokali w stanie wolnym oraz zajęтым przez te osoby.

Jest oczywiste, iż lokale w stanie wolnym mają na rynku wyższą wartość niż te same lokale zajęte przez osoby trzecie. Skalę tej różnicy ustaliła, w odniesieniu do lokali powoda, biegła - rzeczoznawca majątkowy- w opinii złożonej w sprawie.

Jednakowoż to powód samodzielnie zdecydował, nie będąc do tego w jakikolwiek sposób obligowany okolicznościami za których powstanie odpowiadałaby strona pozwana, o tym, że lokale te sprzeda oraz na jakich odbędzie się to warunkach, w tym warunkach cenowych, które w przypadku każdej z transakcji, odbywających się w dłuższym okresie czasu, pomiędzy 19 grudnia 2012 a 27 lipca 2015r, powód zawodowo zajmujący się obrotem nieruchomościami aprobował, po przeprowadzeniu negocjacji z nabywcami.

Aprobata taka dotyczyła każdej z transakcji niezależnie od tego, czy ustalona cena była wyższa czy też niższa od rynkowej wartości lokalu w stanie zajęтым.

Jako profesjonalista na rynku nieruchomości, powód dysponował danymi pochodzącymi od pozwanej, na podstawie które4j mógł właściwie ocenić kiedy, wobec dostarczenia lokali socjalnych przez Gminę, jego lokale staną się wolne, a wobec tego zacząć reprezentować wyższą niż dotąd wartość rynkową.

Pomimo takich możliwości zdecydował się jednak na trwający przez kilka lat proces ich zbywania, w warunkach gdy pozostawały zajęтыми, równocześnie przez cały ten czas pobierając od strony pozwanej świadczenie odszkodowawcze dla którego podstawą była norma art. 18 ust. 3 a/ ustawy z 21 czerwca 2001r

Gmina Miejska (...) nie miała żadnego wpływu nie tylko na to, że M. B. (1) akurat w tym, a nie w innym czasie, zdecydował się dokonanie pierwszej i kolejnych umów zbycia, ani też na to, jakie warunki uznał on za dostatecznie zapewniające ochronę jego interesów prawnych i finansowych w ramach poszczególnych transakcji.

Gdy dodać do tego jeszcze, że nabywcy uzyskali, w miejsce powoda uprawnienie do domagania się od pozwanej świadczenia odszkodowawczego o jakim mowa w art. 18 ust. 3 a./ ustawy z dnia 21 czerwca 2001r za okres do czasu zwolnienia lokali, należy uznać, że powód nie dowiódł istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą tak jak identyfikował ją powód, a tym, że gmina nie dostarczała w czasie kiedy był właścicielem lokali, zajmującym je eksmitowanym lokatorom, lokali socjalnych.

Z podanych przyczyn, w uznaniu, że także i ten podnoszony przez apelującego zarzut materialny naruszenia przez Sąd I instancji art. 361 §1 kc, nie jest zasadny, apelację M. B. (1) Sąd Apelacyjny oddalił, na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 417, 361 §1 kc oraz art. 18 ust 3 a i ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego [jedn. tekst DzU z 2018 poz. 1234]

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 98 § 1 i 3 i art. 99 kpc w zw z art. 108 §1 kpc i 391 §1 kpc i wynikająca z niej zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu zaskarżenia oraz fakt, że pozwana była profesjonalnie zastępowana przez radcę prawnego, kwota należna jej z tego tytułu od przegrywającego powoda, została ustalona na podstawie §2 pkt 7 w zw.

z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015  
[jedn. tekst DzU z 2018 poz. 265]

SSA Grzegorz Krężolek SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik