

Sygn. akt I ACa 67/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa H. S. (1)

przeciwko Gminie Miejskiej (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 listopada 2018 r. sygn. akt I C 698/17

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że kwotę 10.258,92 zł obniża do kwoty 9.495,53 zł (dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć 53/100 złotych), oddalając powództwo także w zakresie żądania objętego różnicą pomiędzy obydwoma tymi kwotami;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 279 zł (dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Czepiel

Sygn. akt I ACa 67/19

## UZASADNIENIE

W częściowym uwzględnieniu żądania H. S. (1), zapłaty przez stronę pozwaną Gminę Miejską (...), odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dla korzystających bez podstawy prawnej z należącego do niej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K., objętego księgą wieczystą nr (...) w okresie od dnia 31 sierpnia 2007 r. do dnia 31 sierpnia 2016 r., Sąd Okręgowy w Krakowie, wyrokiem z dnia 16 listopada 2018r:

- zasądził od Gminy Miejskiej (...) na rzecz powódki H. S. (1) kwotę 10.258,92 zł [ pkt I ],

- w pozostałej części powództwo oddalił [ pkt II] ,

- zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 3.736,80 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania[ pkt III ] oraz

- nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 248,14 złotych i 216,06 zł, tytułem wydatków związanych z postępowaniem[ pkt IV i V sentencji wyroku ] .

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia:

Powódka H. S. (1) była właścicielką budynku mieszkalnego położonego na działce przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy dla K. w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo do niego nabyła na podstawie spadkobrania po babce.

W grudniu 2016 r. sprzedała tę nieruchomość na rzecz osoby trzeciej.

W okresie od co najmniej 1993 do 31 sierpnia 2016 r. w części tego budynku mieszkali: brat powódki K. Z., jego żona B. Z. (1), a także ich małoletnie dzieci: E. Z. i D. Z., nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat czynszowych na rzecz właścicielki.

Powódka wielokrotnie wzywała lokatorów do bieżącego regulowania czynszu za korzystanie z nieruchomości (początkowo 500 zł, a następnie 800 zł miesięcznie), jednak bezskutecznie.

Wobec tego, w 2002 r. wystąpiła do Sądu z pozwem o ich eksmisję.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 marca 2004 r., sygn. akt(...), Sąd Rejonowy dla K.w K.: nakazał K. Z., B. Z. (1) oraz małoletnim E. Z. i D. Z., aby opuścili i opróżnili z rzeczy będących ich własnością przedmiotowy budynek mieszkalny i wydali go powódce.

Ustalił, że wyżej wymienionym dotychczasowym lokatorom przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Jednocześnie wstrzymał wykonanie opróżnienia budynku do czasu złożenia przez Gminę Miejską (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na rzecz uprawnionych do niego .

Podczas wizji budynku przy ul. (...) dokonanej przez pracowników Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta K. w dniu 17 marca 2008 r. stwierdzono, że w jego pokryciu dachowym występują liczne nieszczelności , w całym domu występuje wilgoć i zagrzybienie, w kuchni są pęknięcia na ścianach, stolarka okienna jest stara i zniszczona, lokal nie posiada łazienki i WC , a także kanalizacji, a ogrzewany jest jedynie przenośnym piecykiem elektrycznym oraz piecykiem węglowym zlokalizowanym w kuchni.

W czasie korzystania z tego mieszkania K. i B. Z. (2) dokonali częściowego remontu, w szczególności: naprawili dach, wykonali tynki i wylewki, ocieplili budynek z zewnątrz, doprowadzili wodę, wymienili okna oraz zainstalowali kominiek do ogrzewania domu. W chwili opuszczania do przez nich stan lokalu był lepszy niż kilka lat wcześniej.

W piśmie z dnia 7 stycznia 2008 r. skierowanym do Urzędu Miasta K. powódka wniosła o wypłatę na jej rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 lutego 2005 r. do 31 stycznia 2008 r. w kwocie 26.050 zł.

W odpowiedzi, w piśmie z dnia 18 marca 2008 r, strona pozwana odmówiła zapłaty tej sumy wskazując, iż zły stan techniczny budynku wyklucza możliwość przyznania odszkodowania.

Kolejnym wezwaniem o zapłatę twego świadczenia , datowanym na 2 stycznia 2017r , H. S. (1) objęła kwotę 86.400 zł za okres od 31 sierpnia 2007 r. do 31 sierpnia 2016 r.

Także i to wezwanie okazało się nieskuteczne.

Pismem datowanym na dzień 23 czerwca 2016 r., a doręczonym w dniu 8 lipca 2016 r., pozwana złożyła byłym najemcom: K. Z., B. Z. (1) oraz ich dzieciom ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego położonego w budynku na os. (...) w K., zastrzegając, iż oferta jest ważna przez okres 45 dni od dnia otrzymania – po upływie powyższego okresu traci ważność, a obowiązek Gminy Miejskiej (...) dotyczący wskazania lokalu socjalnego uznaje się za zrealizowany.

Z dalszej części ustaleń wynika, że łączna wysokość czynszu, jaki można było uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. za okres od 31 sierpnia 2007 r. do dnia 31 sierpnia 2016 r., według stanu tego budynku na dzień 31 sierpnia 2016 r., wynosi 49.075 zł, przy czym od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. było to 5.270,40 zł, od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. - 5.201,28 zł. Natomiast od 1 stycznia 2016 r. do 31 sierpnia 2016 r. - 3.499,20 zł.

W ramach oceny opravnej roszczenia zgłoszonego przez H. S. (1), uznając je za w części uzasadnione, Sąd I instancji wskazał w pierwszej kolejności, iż była w okresie objętym żądaniem pozwu właścicielką budynku przy ul. (...) w K., z którego części korzystali wówczas: brat powódki K. Z., jego żona oraz dwójka ich małoletnich dzieci.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 9 marca 2004 r., sygn. akt (...), Sąd Rejonowy dla K.w K. nakazał tym osobom opuszczenie przedmiotowego budynku i wydanie go powódce, jednocześnie przyznając rodzinie Z. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie opróżnienia budynku do czasu złożenia im przez Gminę Miasta K. oferty najmu lokalu socjalnego.

Odwołując się do art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 – t.jedn.), Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż ustalenia faktyczne dokonane w sprawie dają dostateczną podstawę do wniosku prawnego, że H. S. (1) wykazała realizację przesłanek od których norma ta uzależnia możliwość skutecznego dochodzenia od strony pozwanej odszkodowania za uszczerbek wywołany po jej stronie tym, iż Gmina Miejska (...) nie dostarczyła uprawnionym członkom rodziny Z. lokalu socjalnego do którego byli uprawnieni na podstawie prawomocnego orzeczenia eksmisyjnego z 9 marca 2004r Sądu Rejonowego dla K. w K., sygn.(...)

Zdaniem Sądu I instancji tylko z przyczyn obciążających stronę pozwaną Z. nie mogli zrealizować tego uprawnienia przez cały okres za który powódka dochodzi odszkodowania czyli pomiędzy 31 sierpnia 2007r a 31 sierpnia 2016r.

Odpowiedzialność ta, która ma charakter deliktowy, oparty na art. 417 kc, nie jest w zupełności zależna od stanu technicznego budynku mieszkalnego, który dotąd upewnieni do lokalu socjalnego zajmowali.

W ten sposób odpierając pierwszy z zarzutów Gminy, którymi broniła się w procesie przed roszczeniem byłej właścicielki nieruchomości przy ul. (...) w K., Sąd podzielił w części zarzut kolejny - przedawnienia roszczenia.

Ocecił, iż żądanie powódki jest nieuzasadnione z tej właśnie przyczyny za okres wcześniejszy aniżeli wyznaczony datą 19 kwietnia 2014 r.

Odwołując się do art. 442<sup>1</sup>§1 kc, Sąd I instancji argumentował, iż

osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które ma charakter okresowy.

Zatem powódka co miesiąc ponosiła szkodę i co miesiąc dowiadywała się o niej, nie otrzymując należnego czynszu od nieuprawnionych lokatorów. Przy tym H. S. (1) od początku zaistnienia takiej sytuacji wiedziała o tym, że podmiotem odpowiedzialnym za dochodzoną szkodę jest pozwana Gmina Miejska (...).

Wobec tego termin przedawnienia jej roszczenia odszkodowawczego należy liczyć zgodnie z art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. od końca każdego miesiąca, począwszy od września 2007 r.

W tej sytuacji, za uzasadnione Sąd Okręgowy uznał zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki łącznej kwoty 10.258,92 zł, na którą złożyły się:

- kwota 1.558,44 zł odpowiadająca wysokości czynszu jaki można było uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. w okresie 108 dni w 2014 r. (5.2570,40 zł/365 dni x 108 dni),
- kwota 5201,28 zł odpowiadająca wysokości czynszu jaki można było uzyskać z tytułu najmu tego lokalu mieszkalnego w 2015 r. oraz
- kwota 3.499,20 zł odpowiadająca wysokości czynszu jaki można było uzyskać z tytułu najmu lokalu powódki w okresie 243 dni w 2016 r. (5.258,88 zł/365 dni x 243 dni).

W pozostałej części, podziеляjąc zarzut przedawnienia powództwo oddalił.

Tak określając rozmiar należnego H. S. (1) świadczenia, Sąd Okręgowy nie podzielił, kolejnego zarzutu obronnego strony pozwanej, opartego na twierdzeniu, iż nie odpowiada ona odszkodowawczo wobec właściciela za okres po dniu 8 lipca 2016 r., kiedy nastąpiło skuteczne doręczenie uprawnionym do lokalu socjalnego oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Zdaniem Sądu I instancji aby ten zarzut uznać za uzasadniony pozwana powinna była wykazać, że po złożeniu jej doszło do zawarcia umowy najmu w przed terminem końcowym za który właścicielka dochodzi świadczenia odszkodowawczego.

Gmina nie sprostowała temu obowiązkowi.

Sąd nie podzielił także zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę dochodzącą tego świadczenia, argumentując, że pozwana nawet nie sprecyzowała, którą z reguł, składających się na klauzulę generalną zasad współżycia społecznego, H. S. (1), dochodząc należności określonej w pozwie, naruszyła.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz rozliczenia wydatków związanych z postępowaniem była norma art. 100 kpc, na podstawie której Sąd wzajemnie koszty te między stronami rozdzielił, przyjmując jako jego kryterium zakres wykazania roszczenia przez powódkę oraz to w jakiej części Gmina Miejska (...) skutecznie się przed nim obroniła.

Apelację od tego orzeczenia złożyła tylko strona pozwana, we wniosku środka odwoławczego postulując taką zmianę wyroku z dnia 16 listopada 2018r, w następstwie której świadczenie należne H. S. (1) zostanie obniżone o dalszą kwotę 763,39 zł, a powódka zostanie także obciążona kosztami postępowania apelacyjnego.

Apelacja została oparta na zarzucie naruszenia prawa materialnego, a to art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów [ ... ] z dnia 21 czerwca 2001r [ DzU z 2016 poz. 1610 ze zm ] w zw z art. 361 §1 kc.

Wada zastosowania tej normy przez Sąd I instancji miała polegać na tym, iż ustalając wysokość świadczenia odszkodowawczego należnego powódce Sąd I instancji nie uwzględnił faktu, że Gmina złożyła uprawnionym do lokalu socjalnego ofertę zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Zdaniem skarżącej już ta okoliczność, w warunkach gdy oferta została przez uprawnionych odebrana w dniu 8 lipca 2016r, wykluczała możliwość obciążenia jej obowiązkiem odszkodowawczym wobec H. S. (1), począwszy od dnia następnego aż do ostatniego dnia okresu za który dochodziła wyrównania doznanego uszczerbku majątkowego.

Do apelacji został przedłożony dokument umowy najmu lokalu socjalnego z rodziną Z. z której wynikało, że umowa ta została zawarta w 18 lipca 2016r na okres jednego roku / fakt ten nie był kwestionowany w stanowisku drugiej strony wyrażonym w odpowiedzi na apelację /.

Odnosząc się do środka odwoławczego pozwanej powódka domagała się jej oddalenia jako bezzasadnej oraz obciążenia przeciwniczki procesowej kosztami postępowania przed Sądem II instancji.

W swoim stanowisku aprobuje zapatrywanie Sądu Okręgowego, iż dla zwolnienia się przez gminę od obowiązku odszkodowawczego wynikającego z art. 18 ust. 5 ustawy z 21 czerwca 2001r koniecznym jest wykazanie, iż zawarła z uprawnionym do lokalu socjalnego byłym lokatorem umowę najmu takiego lokalu, poddała krytyce pogląd Sadu niższej instancji w zakresie przyjętej przez Sąd oceny zarzutu przedawnienia zgłoszonego roszczenia.

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

Środek odwoławczy pozwanej jest uzasadniony prowadząc do zmiany objętego nią orzeczenia Sądu Okręgowego w sposób wskazany w punkcie 1 sentencji rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego.

Gmina Miejska (...) stawia kwestionowanemu instancyjnie orzeczeniu tylko zarzut natury materialnej, a wobec tego Sąd Odwoławczy jest go zobowiązany ocenić w oparciu o okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd Okręgowy. Fakty te Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

Zarzut materialny, na którym opiera się konstrukcja apelacji jest uzasadniony, prowadząc do podzielenia jej wniosku w zakresie zreformowania rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela lokalu za niedostarczenie osobie eksmitowanej z niego, która jest uprawniona otrzymania lokalu socjalnego takiego lokalu, ustaje dopiero wówczas, gdy dojdzie do skutecznego zawarcia umowy najmu takiego lokalu pomiędzy gminą a uprawnionym do niego.

Pogląd ten jest nietrafny i zasadnie podważany przez skarżącą zarzutem sformułowanym w apelacji.

Zgodnie 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 2019 poz. 1182/, jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze wobec niej, na podstawie 417 kc.

Odpowiedzialność ta ma charakter obiektywny, nie jest zależna od przyczyn, które uniemożliwiły gminie wykonanie tego obowiązku. Odpowiada ona odszkodowawczo dlatego, iż jej zaniechanie w zakresie spełnienia obowiązku wynikającego z ustawy stanowi przejaw nieprawidłowego wykonywania przez nią władzy publicznej.

Obowiązek indemnizacji uszczerbku doznanego tym zaniechaniem przez właściciela lokalu, który doznał w ten sposób ograniczenia w korzystaniu z własnego prawa, jest przy tym pełny, wyznaczony przez art. 361 kc ale limitowany czasowo.

Obowiązek ten ustaje wówczas, gdy gmina spełni obowiązek ustawowy wobec uprawnionego do lokalu socjalnego. Ustalenie daty jego ustania musi mieć charakter obiektywny i nie może ona zależeć od woli drugiej strony przyszłej umowy najmu takiego lokalu.

Prowadziłoby to bowiem do nie znajdującego przepisach prawa materialnego dotyczących odpowiedzialności za wyrównanie szkody następstwa, iż odpowiedzialność ta byłaby uzależniona od elementu czysto wolicjonalnego podmiotu nie będącego stroną stosunku zobowiązaniowego, który jest tej odpowiedzialności źródłem.

Wobec tego uzasadnionym jest uznanie, że gmina jest wolna od odpowiedzialności odszkodowawczej wobec właściciela lokalu, wynikającej z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego [jedn. tekst DzU z 2019 poz. 1182], od dnia następnego po tym w którym skutecznie złożyła, zajmującemu ten lokal bez tytułu prawnego uprawnionemu, ofertę zawarcia umowy najmu, odpowiadającego cechom określonym ustawowo, lokalu socjalnego.

Przenosząc te uwagi na grunt ustalonych w rozstrzyganej sprawie faktów , wskazać należy , że taką ofertę strona pozwana złożyła upewnionym członkom rodziny Z. w dniu 8 lipca 2016r. Zatem , począwszy od 9 lipca 2016r ,jej odpowiedzialność odszkodowawcza wobec H. S. (1) ustała.

Zatem wysokość należnego powódce świadczenia , jak trafnie podnosi to Gmina Miejska (...) podlega obniżeniu o dalsze 763, 39 zł , która to suma odpowiada odszkodowaniu za okres pomiędzy 9 lipca 2016r i 31 sierpnia 2016r , który był datą graniczną dochodzonej kwoty kompensacyjnej , wskazanej w pozwie przez H. S. (1).

Z tych przyczyn, w uznaniu apelacji za zasadną Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku , na podstawie art. 386 §1 kpc.

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji oparł się na art. 98 §1 i 3 kpc oraz 99 kpc i wynikającej z tego przepisu dla wzajemnego ich rozliczenia pomiędzy stronami zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota należna pozwanej od przerywającej powódki , uwzględnwszy wartość przedmiotu zaskarżenia oraz fakt , że skarżąca była zastępowana przez procesjonalnego pełnomocnika ; radcę prawnego , została ustalona jako suma opłaty od apelacji oraz wynagrodzenia pełnomocnika , określonego przez §2 pkt 2 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 [ jedn. tekst DzU z 2018 poz. 265]

SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Czepiel