

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

przeciwko Gminie K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 17 lutego 2014 r. sygn. akt I C 1800/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

I ACa 726/14

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) **w K.** domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy K. kwoty 98 462, 59 zł. z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż powód jest właścicielem lokali mieszkalnych, w których zamieszkują lokatorzy, wobec których zapadły prawomocne wyroki sądowe nakazujące eksmisję z tych lokali i przyznające tym osobom prawo do lokali socjalnych. Wykonalność tych wyroków została wstrzymana do czasu zapewnienia przez pozwanego - Gminę K. lokali socjalnych. Lokatorzy, objęci wyrokami nakazującymi eksmisję nie zapłacili zobowiązań za korzystanie z zajmowanych lokali, a egzekucja wobec nich nie dała rezultatu. Gmina K., mimo wezwań, nie wskazała

lokali socjalnych. W zaistniałych okolicznościach powód poniósł szkodę w wysokości stanowiącej równowartość nieuregulowanych zobowiązań czynszowych za korzystanie z lokali przez lokatorów w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2012 r. Podał, iż na wskazaną sumę składają się odszkodowania za niewskazanie lokalu socjalnego następującym osobom: W. B. (1) i in. w kwocie 2.383,53zł, U. C. w kwocie 6.335,24zł, M. D. (1) i in. w kwocie 4.557,84zł, Z. D. i in. w kwocie 8.571,88zł, J. F. (1) i in. w kwocie 9.277,52zł, A. G. i in. w kwocie 2.609,68zł, J. M. i in. w kwocie 9 344 zł, J. J. (1) i in. w kwocie 5 017 zł, B. J. i in. w kwocie 1856,73 zł, D. K. i in. w kwocie 2140,78 zł, K. M. (1) i in. w kwocie 5550,60 zł, B. N. i in. w kwocie 8628,36 zł, L. S. i in. w kwocie 8.782,31zł, I. S. i in. w kwocie 10.952,95zł, E. W. i in. w kwocie 1.201,00zł, M. W. (1) i in. w kwocie 10.130,31zł, B. Z. (1) i in. w kwocie 7.034,93zł.

Wskazał, iż występujące we wskazanym okresie sporadyczne wpłaty lub nadpłaty w/w osób zostały zaksięgowane stosownie do ich przeznaczenia tj. np. na dodatki mieszkaniowe, nadpłaty za media pomniejszyły zobowiązania czynszowe, a ewentualne wpłaty z egzekucji komorniczej zaliczono na poczet długów objętych tytułami egzekucyjnymi za wcześniejsze okresy. Pozwana nie zapłaciła w/w należności mimo wezwań do zapłaty, choć zasadności roszczeń powoda nie kwestionowała. Powód dopełnił aktów staranności zmierzających do uniknięcia szkody. Wystąpił do sądu z powództwami o zapłatę przeciwko osobom, wobec których orzeczono wyroki eksmisyjne i uzyskał nakazy zapłaty Jednak zobowiązania czynszowe nie zostały uregulowane, w zakresie dochodzonym niniejszym pozwem. Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń strona powodowa wskazała art. 361 kc, art. 417 kc oraz art. 14 i 18 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy.

Pozwana Gmina K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zarzuciła – między innymi – przedawnienie pięciu wyroków orzekających eksmisję, w związku z którymi powód wywodzi swoje roszczenie odszkodowawcze, tj. orzeczeń z dnia 20 maja 2003 r. sygn. akt I C 298/03, z dnia 18 grudnia 2002r. sygn. akt I C 575/02, z dnia 26 marca 2003r. sygn. akt IC 57/03, z dnia 17 października 2000r sygn. akt I C 360/00, z dnia 3 kwietnia 2002r. sygn. akt IC 368/00. Zdaniem pozwanej, skoro przedawnił się sam wyrok orzekający eksmisję, to odpadła podstawa do eksmisji lokatora, a tym samym gmina nie ma obowiązku zapewnienia mu lokalu socjalnego, a w konsekwencji płacenia odszkodowania za niezapewnienie tego lokalu.

Jednocześnie strona pozwana argumentowała, iż powód nie wykazał wysokości poniesionej szkody i dochodzonego roszczenia.

Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 17 lutego 2014 r, sygn. akt IC 1800/13: 1/ zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 98 462, 59 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez W. B. (1), U. C., M. D. (1) , Z. D., J. F. (2), A. G., J. M., J. J. (1), B. J., D. K., K. M. (1), B. N., L. S., I. S., E. W., M. W. (1) , B. Z. (1) – zwalnia w zakresie wysokości spełnionego świadczenia pozwaną, 2/ zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8523 złote tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

W okresie od dnia 17 października 2000 r. do dnia 20 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Kielcach wydał szereg wyroków nakazujących eksmisję z lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach powodowej Spółdzielni przez następujące osoby: W. B. (1), B. B., M. S., A. B., U. C., M. D. (1), A. D. (1), B. M. (1) (S.) i M. D. (2), A. D. (2), E. D., Z. D., T. P., K. P., B. F., J. F. (1), M. D. (3), K. D. (1), M. D. (4), A. G., J. G., M. J. (1), A. J. (1), D. J., Z. J., O. J., A. J. (2), G. M., M. M. (1), K. M. (2), D. M. (1), J. J. (1), M. J. (2), B. J., R. J., M. J. (3), A. J. (3), T. J., J. J. (2), D. K., K. M. (1), H. M., B. M. (2), K. M. (3), S. M., M. M. (2), K. N., A. M., D. M. (2), B. M. (3), K. M. (4), L. S., J. S., B. S., K. S. (1), I. Ć. (S.), A. S. (1), A. S. (2), K. S. (2), H. S., E. W., M. W. (2), J. W., M. K. (1), M. W. (1) , E. P., G. A., B. Z. (1), Z. Z., B. Z. (2) i M. K. (2).

Sąd w stosunku do każdej z wyżej wskazanych osób orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując jednocześnie wykonanie opróżnienia lokali do czasu złożenia pozwany przez Gminę K. ofert zawarcia umów najmu lokali socjalnych.

Powód jest właścicielem lokali mieszkalnych, w których zamieszkują lokatorzy, wobec których zapadły prawomocne wyroki sądowe nakazujące eksmisję z tych lokali i przyznające tym osobom prawo do lokali socjalnych. Pozwana nie złożyła wskazanym osobom oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pismami skierowanymi do powodowej spółdzielni Urząd Miasta K. wskazywał na niemożliwość realizacji spraw dotyczących w/w osób z uwagi na brak wolnych lokali socjalnych.

Lokatorzy objęci wyrokami nakazującymi eksmisję nie zapłacili zobowiązań za korzystanie z zajmowanych lokali, a egzekucja wobec nich okazała się bezskuteczna. Zaległości lokatorów opiewają na następujące kwoty: W. B. (2) - 883,53zł, U. C. - 6.335,24zł, M. D. (1) - 4.557,84zł, Z. D. - 8 571,88zł, J. F. (1) - 7923,18zł, A. G. - 2.609,68zł, J. M. - 9 344 zł, J. J. (1) - 5 017 zł, D. K. - 2140,78 zł, K. M. (1) - 5550,60 zł, B. N. - 8628,36 zł, L. S. - 8.782,31zł, I. S. - 10.952,95zł, M. W. (1) - 10.130,31zł, B. Z. (1) - 7.034,93zł.

W celu ograniczenia wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń na drodze sądowej oraz mając na uwadze ograniczenie rosnącego zobowiązania finansowego po stronie Miasta, zawarte zostały ugody pomiędzy Gminą K. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K., na mocy których Gmina zobowiązała się zapłacić na rzecz Spółdzielni kwoty: 124978,18 zł tytułem odszkodowania należnego Spółdzielni za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, 40731,08 zł od 1 stycznia do 30 czerwca 2010 r., 47023,72 zł za okres od 1 lipca do 31 grudnia 2010 r. Odszkodowanie za kolejne okresy miało być przedmiotem kolejnych ugód. Pismami złożonymi w Urzędzie Miasta w K. w dniach 16 kwietnia 2013r. i 7 grudnia 2012r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wezwała Gminę K. do zapłaty kwot 42075,38zł, 40438,19zł, 42182,02zł odpowiednio do dnia 24 kwietnia 2013 r. i 28 grudnia 2012r. Urząd Miasta K. powołując się na brak środków finansowych w budżecie Wydziału Mieszkalnictwa odmówił wypłaty odszkodowania.

W. B. (2) na poczet zadłużenia objętego pozwem w niniejszej sprawie uregulował łącznie kwotę 1500zł, w tym 500zł w lipcu 2013r., 500zł w sierpniu 2013r. i 500zł we wrześniu 2013r. Kwoty te wobec braku wskazania na poczet jakiego zobowiązania zostały uiszczone, zostały zaksięgowane na najstarsze zadłużenie tego lokatora. J. F. (1) natomiast wpłaciła kwotę 1354,34zł. B. J. i E. W. spłaciły zadłużenie za okres objęty pozwem w kwotach odpowiednio 1856,73 zł i 1201,00zł.

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione.

W pierwszej kolejności Sąd ten przytoczył treści art. 14 ust. 1 i 18 ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2014.150), z których wynika m.in., że jeśli 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.

W rozpoznawanej sprawie było bezspornym, że powód jest właścicielem lokali mieszkalnych, w których zamieszkują lokatorzy, wobec których zapadły prawomocne wyroki sądowe nakazujące eksmisję z tych lokali i przyznające tym osobom prawo do lokali socjalnych. Kwestią sporną było zaś, czy powód słusznie domaga się od pozwanej Gminy kwoty ostatecznie wyliczonej na 98 462,59 zł z tytułu nieuregulowanych zobowiązań czynszowych za korzystanie z lokali przez lokatorów w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2012r.

Pozwana zarzucała, w pierwszej kolejności, że powód opiera swoje roszczenia odszkodowawcze w części na orzeczeniach orzekających eksmisję, które uległy przedawnieniu, zgodnie z przepisem art. 125 § 1 kc. Dotyczyło to roszczeń wywodzonych z wyroków z dnia 20 maja 2003 r. sygn. akt I C 298/03, z dnia 18 grudnia 2002r. sygn. akt I C 575/02, z dnia 26 marca 2003r. sygn. akt IC 57/03, z dnia 17 października 2000r sygn. akt I C 360/00, z dnia 3 kwietnia 2002r. sygn. akt IC 368/00. W ocenie pozwanej, skoro przedawnił się sam wyrok eksmisyjny, to odpadła podstawa do eksmisji lokatora, a tym samym Gmina nie ma obowiązku zapewnienia mu lokalu socjalnego, a w konsekwencji płacenia odszkodowania za niezapewnienie tego lokalu.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z przytoczoną wyżej argumentacją, przyjmując – zgodnie ze stanowiskiem powoda – że roszczenie o opróżnienie lokalu nie podlega przedawnieniu. Pozwana Gmina w dalszym ciągu zobowiązana jest do zapewnienia lokalu socjalnego lokatorom bowiem nie odpadła podstawa ich eksmisji. Ponieważ pozwana Gmina – pomimo ciążącego na niej obowiązku, wynikającego z art. 14 ust. 1, w/w ustawy o ochronie praw lokatorów – nie wskazała lokali socjalnych osobom uprawnionym do takich lokali, na podstawie prawomocnych wyroków sądowych, ponosi ona odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę wyrządzoną powodowi.

Zdaniem Sądu I instancji, odpowiedzialność Gminy nie budzi wątpliwości również na gruncie art. 417 k.c. Wszystkie przesłanki odpowiedzialności, wynikające z tego przepisu, a to: fakt wyrządzenia szkody przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie, przy wykonywaniu władzy publicznej, zostały spełnione kumulatywnie. Pozostawianie objętych prawomocnymi wyrokami osób w lokalach stanowiących własność powódki skutkowało powstawaniem coraz większych zaległości z tytułu nieregulowanych zobowiązań za okres od 1 lipca 2011 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. Gdyby pozwana zaoferowała lokale socjalne, powód mógłby w sposób dowolny rozdysponować swoją własnością i czerpać z niej korzyści. Niedopełnienie przez pozwaną ciążących na niej ustawowych obowiązków skutkuje tym, iż powód musi tolerować zajmowanie swoich lokali przez osoby nieuprawnione, nie może z lokali korzystać ani pobierać pożytków. Konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego.

Wbrew zarzutom pozwanej powód w należyty sposób wykazał zarówno fakt poniesienia szkody, jak i jej wysokość. W stosunku do wszystkich osób objętych prawomocnymi orzeczeniami nakazującymi eksmisję i osobno do każdego z lokali wskazanych w pozwie, powód przedłożył dokumenty zawierające szczegółowe dane dotyczące wysokości opłat i ich składników, dokładną ich specyfikację, pozwalających na weryfikację twierdzeń powoda w tym przedmiocie bez jakichkolwiek wątpliwości. Z dokumentów tych, jak również z zeznań przesłuchanej w charakterze świadka K. D. (2), wynika, że dokonywane przez poszczególnych lokatorów wpłaty zostały prawidłowo rozliczone.

Ostatecznie też strona pozwana nie kwestionowała wyliczeń dokonanych przez powoda, a tym samym wysokości poniesionej przez powoda szkody.

W świetle całokształtu nakreślonych okoliczności żądanie strony powodowej zasługiwało na uwzględnienie. Jednocześnie Sąd zgodnie z żądaniem pozwanej Gminy, zastrzegł w wyroku, iż spełnienie świadczenia przez W. B. (1), U. C., M. D. (1), Z. D., J. F. (1), A. G., J. F. (3), M. J. (1), J. J. (1), B. J., K. M. (1), D. K., B. N., L. S., I. Ć. (S.), E. W., M. W. (1), B. Z. (1) zwalnia pozwaną Gminę do wysokości spełnionego świadczenia.

O odsetkach za opóźnienie w spełnieniu świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc i art. 455 kc i zasądził je od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacja pozwana, w części dotyczącej uwzględnienia powództwa w kwocie 29 722, 50 zł, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego przez przyjęcie, że roszczenia wynikające z wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokali socjalnych nie uległy przedawnieniu i pozwana w dalszym ciągu ma obowiązek dostarczenia lokali socjalnych a z powodu niewykonania tego obowiązku ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą.

W uzasadnieniu przedmiotowego zarzutu pozwana polemizuje ze stanowiskiem Sądu co do braku przedawnienia części roszczeń powoda, podnosząc, że w świetle obowiązującego stanu prawnego, roszczenie o opróżnienie lokalu mieszkalnego ma charakter majątkowy także wtedy, gdy sąd jest zobowiązany do orzec co do uprawnienia do lokalu socjalnego. Roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, tak też przedawniło się roszczenie powoda o eksmisję byłych lokatorów z pięciu lokali mieszkalnych, a w konsekwencji powód utracił prawo dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wynikających z niedostarczenia przez Gminę lokali socjalnych.

Ostatecznie pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w zaskarżonej części, ewentualnie wnosila o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Domagała się ponadto zasądzenia od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja jest bezzasadna.

Pozwana w apelacji nie kwestionuje ustaleń Sądu I instancji w żadnym zakresie. Sąd Apelacyjny uznaje je za własne, dzieląc jednocześnie stanowisko Sadu Okręgowego przesądzające pozytywnie sama zasadę odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy na gruncie przepisów prawa materialnego, a w szczególności przytoczonego wyżej art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Poglądy w tym przedmiocie zostały utrwalone w orzecznictwie sądów powszechnych. Nie budzi zatem wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu, przewidziane w w/w przepisie, w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r, III CZP 46/08, Lex nr 437195), odszkodowanie to może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu (uchwała Sadu Najwyższego z dnia 16 maja 2012 r, III CZP 12/12, OSNCP 2012/12/138). Odpowiedzialność gminy za tak rozumiana szkodę, wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby – jest odpowiedzialnością in solidum (uchwała Sadu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r, III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137).

Tym samym co do samej zasady odpowiedzialności Gminy, jak i co do wysokości szkody poniesionej przez powoda, zaskarżony wyrok nie budzi żadnych wątpliwości i nie jest przez apelującą kwestionowany.

Apelująca podtrzymuje natomiast zarzut przedawnienia wykonalności pięciu wyroków eksmisyjnych, a co za tym idzie kwestionuje istnienie roszczenia odszkodowawczego, w części dotyczącej opłat nieuiszczonych przez osoby wobec których orzeczenia eksmisyjne przedawniły się.

Sąd Apelacyjny poglądu powyższego nie podziela, mimo, iż zgodzić należy się z pozwaną, iż roszczenie o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego ma co do swej istoty charakter majątkowy. Majątkowy charakter roszczeń objętych wyrokami eksmisyjnymi nie przesądza jednak o ich przedawnieniu. Jak bowiem wynika z treści art. 117 § 1 k.c. roszczenie majątkowe ulega przedawnieniu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie. Wyjątek taki ustawodawca przewidział m.in. w przepisie art. 223 k.c., z którego – w związku z unormowaniem zawartym w art. 222 § 1 k.c. – wynika, że roszczenie właściciela o wydanie nieruchomości nie ulega przedawnieniu. Roszczenie o eksmisję z lokalu stanowiącego własność danej osoby mogą wynikać z prawa własności, mogą jednak wynikać z innego źródła, jakim jest stosunek zobowiązaniowy łączący właściciela danego lokalu (nieruchomości) z osobą go zajmującą (najem, użyczenie). Wynająć lub oddać w użyczenie rzecz może również osoba nie będąca jej właścicielem. Z koeli właściciel rzeczy może jako źródło swojego roszczenia wydobywczego wskazać zarówno samo prawo własności, jak i łączący go z korzystającym z rzeczy stosunek obligacyjny. W przypadku takiej kumulacji roszczeń do właściciela należy wybór tego, za pomocą którego będzie dochodził swojego prawa. Na decyzji tej mogą zaważyć różne względy. Nigdy natomiast wybór danego roszczenia nie może prowadzić do sytuacji prawnej właściciela. Dlatego też jeśli roszczenie eksmisyjne, które jest rodzajem roszczenia windykacyjnego, realizowane jest przez właściciela nieruchomości, to przyjęć należy, że art. 223 znajduje do niego zastosowanie i nie przedawnia się ono (art. 125 k.c.), nawet jeśli, w podstawie faktycznej roszczenia właściciel powołuje się na łączący go z korzystającym z rzeczy stosunek obligacyjny, np. na wygaśnięcie umowy najmu.

Nie sposób też pominąć, że wykonanie wszystkich istotnych w sprawie wyroków eksmisyjnych zostało przez sądy orzekające wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę osobom eksmitowanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy) odpowiadający uprawnieniu, zastrzeżonemu w wyroku nakazującym opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego, dla dłużnika tego obowiązku – póki nie wygaśnie – zawsze ciąży na tej

gminie, na terenie której znajduje się lokal podlegający opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zdanie drugie powołanej ustawy). Obowiązek ten polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 tej ustawy osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku. Obowiązek ten jest bezterminowy, gaśnie z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012 r I CSK 292/12, Lex nr 1274945). Pozwana nie złożyła osobom eksmitowanym wskazanym w apelacji wyrokami oferty zawarcia umów najmu lokalu socjalnego. Jej obowiązek w tym zakresie nie wygasł, tym samym – na zasadzie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów właścicielowi lokali służy roszczenie o naprawienie szkody wywołanej zaniechaniem Gminy.

Powyzsze względy musiały doprowadzić do oddalenia apelacji strony pozwanej, jako bezzasadnej. Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie oddalenia apelacji znajduje podstawę w przepisie art. 385 k.p.c, zaś co do kosztów postępowania apelacyjnego, w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.