

Sygn. akt I ACa 1358/16

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 8 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Jerzy Bess
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 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 15 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 3253/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że wymienioną w nim kwotę 130 161,09 zł obniża do kwoty 88 827,42 zł (osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia siedem złotych 42/100), a kwotę 10 307 zł obniża do kwoty 5 851 zł (pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt jeden złotych), oddalając powództwo w pozostałej części;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2 375 zł (dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess SSA Andrzej Struzik SSA Barbara Górczanowska

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 marca 2017 r.

Powodowa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy K. kwoty 130.161,09 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, tytułem naprawienia szkody spowodowanej niedostarczeniem przez pozwaną Gminę lokali socjalnych osobom mającym prawo do takich lokali na podstawie wyroków eksmisyjnych, powstała w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., w postaci rzeczywistej straty w wysokości 41.333,67 zł oraz utraconych korzyści w wysokości 88.827,42 zł. Strona powodowa opierała swoje roszczenie na przepisach art. 361 k.c., art. 417 k.c. oraz art. 14 i 18 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy.

Pozwana Gmina K. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że szkoda powodowej Spółdzielni nie może obejmować utraconych korzyści gdyż nie mogła ona wynajmować lokali na wolnym rynku, co wynika ze Statutu Spółdzielni, Regulaminu określającego tryb wynajmu lokali mieszkalnych należących do zasobu Spółdzielni, a także z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwana podniosła nadto zarzut nadużycia prawa podmiotowego poprzez żądanie czynszu wolnorynkowego. Ostatecznie strona pozwana nie kwestionowała sposobu wyliczenia szkody rzeczywistej oraz szkody odpowiadającej czynszowi wolnorynkowemu.

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 130 161,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 10 307 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2005 r. (zaocznym w stosunku do W. P.) w sprawie sygn. akt VII C 38/05 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie D. P., A. P., W. P. i M. P. (1) wraz z osobami prawa ich reprezentującymi i rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 30 maja 2007 r. (zaocznym w stosunku do T. S.) w sprawie sygn. akt VII C 740/06 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie K. K. (1), T. S., K. K. (2), M. S., P. S. (1), N. S. i A. S. wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 15 marca 2007 r. (zaocznym w stosunku do K. S.) w sprawie sygn. akt VII C 84/05 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie D. G., B. S., P. G., K. S., P. S. (2), Z. Z. i M. Z. (1) wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2008 r. w sprawie sygn. akt VII C 28/08 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie L. Z., B. K. (1), K. P. i M. P. (2) wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 24 września 2010 r. w sprawie sygn. akt VIII C 27/10 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie K. F., Z. F. i G. F. wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem zaocznym z dnia 7 stycznia 2011 r. w sprawie sygn. akt VIII C 68/10 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie Z. B. (1), M. B. (1), P. B. i D. B. wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie sygn. akt VII C 4/08 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie Z. B. (2) i M. Z. (2) wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanym przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem zaocznym z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie sygn. akt VIII C 259/11

Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie Z. S. (1) wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2012 r. (zaocznym w stosunku do S. S. (1) i G. S.) w sprawie sygn. akt VII C 317/11 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie J. K., K. K. (3), G. S., S. S. (1) i Z. S. (2) wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2012 r. w sprawie sygn. akt VIII C 390/11 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie E. W., S. W., J. W. i A. W. (1) wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o uprawnieniu E. W., S. W. i A. W. (1) do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie sygn. akt VII C 755/06 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie U. W. i A. W. (2) wraz z rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 12 lutego 2007 r. w sprawie sygn. akt VII C 737/06 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie M. D. wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem zaocznym z dnia 14 listopada 2003 r. w sprawie sygn. akt VII C 640/03 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie E. R. i K. R. wraz z osobami prawa ich reprezentującymi i rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o ich uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie sygn. akt VIII C 1503/12 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie M. B. (2) wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 4 marca 2004 r. w sprawie sygn. akt VII C 639/03 Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie A. K., B. K. (2), R. K. i S. K. wraz ze wszystkimi rzeczami z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz orzekł o uprawnieniu A. K., B. K. (2) i S. K. do otrzymania lokalu socjalnego, nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia pozwanej przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powodowa Spółdzielnia jest właścicielem lokali mieszkalnych, w których zamieszkują w/w lokatorzy, wobec których orzeczono eksmisję i przyznano im prawo do lokali socjalnych. Lokatorzy D. P., Z. S. (2) i Z. S. (1), przed orzeczeniem eksmisji zajmowali lokale mieszkalne należące do powoda na podstawie umów najmu, nie przysługiwało im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Strona powodowa informowała Gminę K. o wydanych wyrokach orzekających eksmisję, wzywając ją do zapewnienia lokalu socjalnego uprawnionym osobom. Pozwana nie złożyła E. R., K. R., D. P., A. P., W. P., M. P. (1), K. K. (1), T. S., K. K. (2), M. S., P. S. (1), N. S., A. S., M. D., D. G., B. S., P. G., K. S., P. S. (2), Z. Z., M. Z. (3), U. W., A. W. (2), L. Z., B. K. (1), K. P., M. P. (2), K. F., Z. F., G. F., Z. B. (1), M. B. (1), P. B., D. B., Z. B. (2), M. Z. (2), Z. S. (1), J. K., K. K. (3), G. S., S. S. (1), Z. S. (2), E. W., S. W., J. W., A. W. (1), M. B. (2), A. K., B. K. (2) i S. K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Sąd Okręgowy następnie ustalił, że w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wymienione osoby zajmowały lokale stanowiące własność powoda bez tytułu prawnego i nie regulowały zobowiązań czynszowych względem powodowej spółdzielni mieszkaniowej, nawet pomimo uzyskania przez powoda tytułów wykonawczych zasądzających należności za korzystanie z lokali. Zaległości czynszowe za rok 2013 opiewają na kwotę 41.333,67 zł, na którą składają się następujące kwoty należne od poszczególnych osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego: kwota 4.996,34 zł należna od D. P., kwota 6.085,72 zł należna od K. K. (1), kwota 6.491,18 zł należna od B. Z. (dawniej S.), kwota 2.947,02 zł należna od L. Z., kwota 4.929,38 zł należna od K. F., kwota 5.875,69 zł należna od Z. B. (1), kwota 2.558,69 zł należna od Z. S. (1), kwota 4.112,66 zł należna od Z. S. (2), kwota 3.336,99 zł należna od E. W.. Wpłaty dokonywane przez

lokatorów, co do których orzeciono eksmisję były rozliczane zgodnie z dowodami wpłat i określonymi na nich tytułami wpłat. W przypadku braku jakiegokolwiek adnotacji, wpłaty zaliczano na poczet najstarszych zaległości czynszowych.

Sąd pierwszej instancji podał, że zgodnie ze Statutem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. przedmiotem działalności Spółdzielni jest m.in. budowanie lub nabywanie budynków, w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Zasady najmu lokali określa Regulamin najmu lokali mieszkalnych przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...) z dnia 31 sierpnia 211 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K., w zakresie swojej działalności wynajmuje osobom trzecim znajdujące się w jej zasobach lokale mieszkalne. Obecnie wynajmowany jest jeden lokal mieszkalny. Po opróżnieniu i wydaniu Spółdzielni lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni analizuje, czy korzystniejszym jest przeprowadzenie remontu lokalu i wynajęcie go, czy też sprzedaż lokalu. Gdyby Gmina K. zaoferowała osobom, wobec których orzeciono eksmisję, lokale socjalne i opróżnili oni zajmowane przez siebie lokale mieszkalne, powód mógłby wynająć je na wolnym rynku, uzyskując z tego tytułu wpływy – za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. – w kwocie 88.827,42 zł. Pismem z dnia 14 sierpnia 213 r. Gmina K. skierowała E. R., zajmującą lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Obliczając odszkodowanie za utracone korzyści dotyczące przedmiotowego lokalu powód uwzględnił, że E. R. zajmowała lokal w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 września 2013 r. Lokatorskie prawo do lokalu zostało przekształcone w odrębną własność lokalu, a następnie sprzedane na podstawie umowy z dnia 7 listopada 2013 r. M. D., zajmujący lokal przy ul. (...) zmarł w dniu 26 marca 2014 r. Lokatorskie prawo do lokalu zostało przekształcone w odrębną własność lokalu, a następnie sprzedane na podstawie umowy z dnia 9 czerwca 2014 r. Gmina K. zaoferowała R. B., zajmującemu lokal przy ul. (...) zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego pismem z dnia 29 września 2014 r. Lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu zostało przekształcone w odrębną własność lokalu, a następnie sprzedane na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2014 r. Pismem z dnia 18 września 2015 r. Gmina K. skierowała K. K. (4), zajmującą lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Lokatorskie prawo do lokalu zostało przekształcone w odrębną własność lokalu, a następnie sprzedane na podstawie umowy z dnia 8 lutego 2016 r. Pismem z dnia 18 lica 2014 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. wezwała Gminę K. do zapłaty kwoty 135.779,23 zł z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych osobom uprawnionym do ich otrzymania na mocy wyroków sądowych – w terminie do dnia 4 sierpnia 2014 r.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Wskazując na podstawę żądania w treści art. 417 k.c. i art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz.150) Sąd stwierdził, że jeżeli gmina nie dostarczy lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Przesłankami tej odpowiedzialności według art. 417 k.c. są: powstanie szkody, fakt jej wyrządzenia przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz związek przyczynowego pomiędzy zdarzeniem a powstaniem szkody. Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawał fakt, że powodowa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa jest właścicielem lokali mieszkalnych, zajmowanych przez lokatorów, którym w prawomocnych wyrokach orzekających ich eksmisję, przyznano prawo do otrzymania lokali socjalnych. Niekwestionowane było również, że pozwana Gmina do końca 2013 roku nie przedstawiła tym osobom oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego (socjalnego), pomimo ciężącego na niej ustawowego obowiązku, wynikającego z art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zaniechanie to jest niezgodne z prawem i rodzi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną powodowej spółdzielni mieszkaniowej. Według Sądu Okręgowego, niedostarczenie przez Gminę lokali socjalnych spowodowało po stronie powodowej szkodę związaną z nieuiszczanymi przez lokatorów, wobec których orzeciono eksmisję, należnościami z tytułu utrzymania zajmowanych przez nich lokali. W przypadku niewywiązywania się przez byłego lokatora z obowiązku uiszczania opłat za używania lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa ponosi niewątpliwie stratę finansową do czasu, dopóki Gmina nie zaoferuje lokalu socjalnego. Sąd uznał zatem, że powstanie szkody po stronie powodowej spółdzielni w postaci poniesionej straty wobec nieuiszczania kosztów utrzymania lokalu przez osoby wobec których orzeciono eksmisję, pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez Gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i za tę szkodę Gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie

art. 417 § 1 kc (zob. wyrok SN z dnia 13 stycznia 2010 r. II CSK 323/09, LEX nr 602680). Pozwana Gmina nie kwestionowała wysokości żądanego odszkodowania w zakresie szkody rzeczywistej wynikającej z nieregulowaniem przez lokatorów należności czynszowych w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Należność ta, opiewająca na kwotę 41.333,67 zł nie budziła również wątpliwości Sądu, gdyż wynika z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów księgowych.

Odnosząc się do spornego w sprawie odszkodowania z tytułu utraconych korzyści, jakie strona powodowa mogłaby uzyskać, gdyby wynajmowała lokale na wolnym rynku, Sąd Okręgowy wskazał, że w ramach odpowiedzialności na podstawie art. 417 k.c. obowiązuje zasada pełnego odszkodowania, co oznacza, że naprawienie szkody obejmuje nie tylko straty, które poszkodowany poniósł, ale także korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby szkody mu nie wyrządzono (art. 361 § 2 k.c.). Zasada ta została potwierdzona przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 r. III CZP 46/08, w którym stwierdzono, że roszczenie odszkodowawcze właściciela lokalu przeciwko gminie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów (...) w związku z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości. Przepisem szczególnym i mającym pierwszoplanowe znaczenie dla ustalenia odszkodowania w związku z niedostarczeniem przez gminę lokali socjalnych jest art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, który wskazuje wprost, iż odszkodowanie należy ustalić w odniesieniu do wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Apelacyjnego w Krakowie wyrażone w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie sygn. akt I ACa 560/15, iż nie ma istotnego znaczenia czy statut spółdzielni pozwala na wynajmowanie lokali, gdyż decydujący jest sposób obliczenia odszkodowania określony w przepisie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, odnoszący się do możliwości wynajmu na wolnym rynku. Nawet zatem gdyby możliwość wynajmowania lokali należących do powodowej spółdzielni była w jakikolwiek sposób ograniczona, pozostawałoby to bez znaczenia dla zasadności żądania naprawienia szkody z tytułu utraconych korzyści w związku z niedostarczeniem lokali socjalnych. Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu pierwszej instancji powodowa Spółdzielnia była uprawniona do wynajmowania lokali, a żadnych ograniczeń w tym zakresie nie wprowadzają ani przepisy rangi ustawowej, ani statut spółdzielni. Możliwość wynajmowania przez spółdzielnię lokali stanowiących jej własność wynika wprost z przepisu art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222), zgodnie z którym przedmiotem działalności spółdzielni może być m.in. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Regulacja ta została powtórzona w Statucie Spółdzielni (§ 5 ust. 1 pkt 3, § 5 ust. 2 pkt 5). Przepisy powołanej ustawy nie wprowadzają żadnych ograniczeń co do wynajmu lokali, bez względu na ich status. Ustawa nie formułuje zakazu wynajmowania lokali mieszkalnych typu lokatorskiego. W szczególności zakaz taki nie wynika z art. 11 ust. 2 ustawy, który nakłada na spółdzielnię obowiązek ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Ponadto nie wszystkim lokatorom, co do których orzeczono eksmisję, przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Niektórzy lokatorzy korzystali z lokali na odstawie umów najmu. Odnosząc się do postanowień Statutu Spółdzielni Sąd pierwszej instancji wskazał, iż nie mogą one kolidować z przepisami ustawowymi. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, Statut powodowej Spółdzielni nie wprowadza ograniczeń możliwości wynajmu lokali. Wskazywane przepisy – § (...) i § (...) Statutu określają sposób podejmowania decyzji o wynajmie i postępowania przy wyłanianiu najemców lokali. Nie ulegało wątpliwości Sądu Okręgowego, że Spółdzielnia nie mogła podjąć decyzji o przeznaczeniu lokali na wynajem, gdyż pozwana Gmina nie zapewniła zajmującym je osobom lokali socjalnych. Fakt, iż Spółdzielnia mogła zbyć odzyskany (opróżniony) lokal, co do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo nie oznacza, że nie mogła go również wynająć. Ze złożonych przez stronę pozwaną dokumentów wynika, że powodowa Spółdzielnia faktycznie zbywała opróżnione lokale, jednakże nie ma to istotnego znaczenia dla zasadności żądania odszkodowania. Prezes Zarządu Spółdzielni składając zeznania w charakterze strony wyjaśnił, że po odzyskaniu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego Zarząd przeprowadza kalkulację, czy korzystniejszym dla Spółdzielni jest przeprowadzenie remontu i wynajęcie lokalu na wolnym rynku, czy też jego sprzedaż. Wielokrotnie zdarza się, że bardziej opłacalnym jest sprzedaż lokalu, jednakże nie oznacza to, że zajmowane obecnie lokale nie mogą być wynajmowane.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowa Spółdzielnia jest właścicielem przedmiotowych lokali, a po ich odzyskaniu może nimi swobodnie dysponować i czerpać z nich korzyści. Prawa właścicielskie powódki nie zostały w tym zakresie w żaden sposób ograniczone. Z zeznań Prezesa Zarządu Spółdzielni oraz złożonych umów najmu wynika, że Spółdzielnia w swojej działalności zajmuje się również wynajmowaniem lokali mieszkalnych. Przyjąć zatem należało, że powodowa Spółdzielnia miała możliwość wynajmowania lokali zajmowanych przez osoby, wobec których orzeczono eksmisję i uzyskiwania z tego tytułu dochodów (nie tylko stanowiących koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości) czego została pozbawiona poprzez niezgodne z prawem zaniechanie pozwanej Gminy dostarczenia lokali socjalnych osobom do tego uprawnionym. W związku z takim zaniechaniem pozwanej, powódka poniosła szkodę w wysokości możliwych do uzyskania na wolnym rynku wpływów z tytułu najmu przedmiotowych lokali w okresie objętym pozwem.

Za niezasadny Sąd pierwszej instancji uznał zarzut strony pozwanej, iż domaganie się przez powódkę odszkodowania w pełnej wysokości stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwana nie wskazała za jaką konkretnie zasadą współżycia społecznego powództwo miałyby być sprzeczne. Trudno uznać aby żądanie powódki naprawienia szkody stanowiło wzbogacenie się kosztem finansów publicznych, skoro strona pozwana doprowadziła do powstania tejże szkody swoim bezprawnym działaniem. Sąd wskazał, że powodowa Spółdzielnia działa w imieniu swoich członków, a jej roszczenie znajduje oparcie w przepisach prawa. Tymczasem Gmina K. powołując się na art. 5 k.c. próbuje uniknąć odpowiedzialności, zapominając o swoim rażącym naruszeniu ustawowego obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i konieczności wykonywania wyroków sądowych.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwana Gmina ostatecznie nie kwestionowała wysokości szkody w zakresie utraconych przez stronę powodową korzyści, zatem Sąd oparł się na wyliczeniach powodowej Spółdzielni, przyjmując, że w okresie objętym pozwem mogła uzyskać na wolnym rynku należności z tytułu najmu w wysokości 88.827,42 zł. Należność ta została obliczona w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. J. sporządzoną w sprawie sygn. akt I C 1799/13, dotyczącą 13 tych samych lokali oraz wysokości możliwych do uzyskania na wolnym rynku wpływów z tytułu najmu w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. Powódka przyjęła, że w roku 2013 uzyskałaby takie same stawki czynszu co w roku poprzednim, co należało zaaprobować i uznać za realne, mając na uwadze, iż rynek najmu nieruchomości na przestrzeni roku zasadniczo się nie zmienił. W odniesieniu do dwóch lokali, które nie były objęte wyceną w sprawie I C 1799/13 (zajmowanych przez M. B. (2) i B. K. (2)), powódka przyjęła jako stawkę czynszu najmu średnią wysokość wszystkich zastosowanych w operacji stawek za m<sup>2</sup> mieszkania (14,96 zł). Wyliczenie takie zasługuje na akceptację, nie było kwestionowane przez pozwaną.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 130.161,09 zł, na którą złożyły się poniesiona strata w kwocie 41.333,67 zł oraz utracone korzyści w kwocie 88.827,42 zł. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i zasądził je zgodnie z żądaniem powoda tj. od dnia następnego po upływie terminu zapłaty wskazanego w wezwaniu do zapłaty tj. od dnia 5 sierpnia 2014 r. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana Gmina K., zaskarżając go w części ponad kwotę 41.333,67zł. Wyrokowi temu pozwana zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego to jest art. 417 k.c., art. 361 § 2 k.c. oraz art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U z 2014 poz.150) poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tych przepisów, prowadzące do przyjęcia, że:

a) powódka jako stratę może kwalifikować czynsz najmu wolnorynkowy, podczas gdy brak możliwości uzyskania dochodów z czynszu wolnorynkowego, nie może stanowić szkody w zakresie *lucrum cessans*, a w konsekwencji, że odszkodowanie może przysługiwać pomimo braku szkody w zakresie objętym zaskarżeniem to jest *lucrum cessans*.

b) istnieje związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy szkodą a zaniechaniem pozwanej gminy, podczas gdy brak możliwości uzyskiwania przez powódkę czynszu najmu po cenach wolnorynkowych wynika wprost z przepisów prawa a nie z zaniechania pozwanego,

2. naruszenie prawa materialnego to jest art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r.poz.122) i opartego na nim § 5 ust.1 pkt.3 i ust.2 pkt.5 Statutu ŚSM poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego prowadzące do przyjęcia, że przepisy te zezwalają na wynajmowanie przez spółdzielnię mieszkaniową lokali mieszkalnych po cenach wolnorynkowych,

3) naruszenie prawa materialnego to jest art.11 ust. 2, ust. 2<sup>1</sup> i ust. 2<sup>2</sup> ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz.122) i opartego na nim § (...)Statutu ŚSM poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie prowadzące do przyjęcia, że z przepisów tych nie wynika zakaz wynajmowania lokali na wolnym rynku, podczas gdy przy zastosowaniu wykładni logicznej i językowej z przepisów tych jednoznacznie wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa musi obligatoryjnie przystąpić do ustanowienia odrębnej własności lokalu i zwrócenia wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej, a zatem nie może go wynajmować.

4) naruszenie prawa materialnego w postaci § 75 i § 76 Statutu ŚSM poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie prowadzące do przyjęcia, że powódka w przypadku wynajmu lokali mieszkalnych jest uprawniona do ustalania i pobierania czynszu w wysokości wolnorynkowej.

5) naruszenie prawa procesowego art. 6 k.c. i 232 k.p.c. mające wpływ na rozstrzygnięcie sporu poprzez przyjęcie, że powód udowodnił zarówno istnienie szkody w zakresie *lucrum cessans* jak i jej wysokość.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zaskarżonej części ponad kwotę 41.333,67zł oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przewidzianych, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienia temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanej Gminy jest częściowo uzasadniona.

Skarżący nie kwestionuje ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji na podstawie oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów, zatem Sąd Apelacyjny ustalenia te akceptuje i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia, za wyjątkiem ustalenia wysokości szkody w postaci *lucrum cessans*, o czym będzie mowa w dalszej części rozważań. Zasada odpowiedzialności pozwanej Gminy wobec powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej także nie jest w apelacji kwestionowana, ani też zastosowana do niej podstawa prawna, tj. art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Apelacja sprowadza się w istocie do kwestionowania odpowiedzialności Gminy za część szkody powodowej Spółdzielni w postaci utraconych korzyści, stanowiących wolnorynkowy czynsz najmu. Strona powodowa podtrzymywała zarzuty, że pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa nie miała możliwości wynajmowania przedmiotowych lokali na wolnym rynku, co wynika wprost z przepisów prawa, zatem brak jest związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy szkodą a zaniechaniem pozwanej gminy.

Jest to stanowisko nieuprawnione. Należy przypomnieć, że kwestię należnego właścicielowi odszkodowania za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego i obowiązki gminy wobec właściciela w wypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku sądowego, reguluje przepis art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...). Stosownie do ust. 3 tego artykułu 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 obowiązywać opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Według zaś art. 18 ust. 5

wymienionej ustawy, w wypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP121/07 (OSNC 2008, nr 12, poz. 137) stwierdzono, że art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...), wyłącza w stanach faktycznych objętych jego hipotezą odpowiedzialność odszkodowawczą kontraktową byłych lokatorów i ustanawia w jej miejsce szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego periodicznie wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora. Dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, dopóty właściciel, otrzymujący od zajmującego nadal lokal byłego lokatora świadczenia w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 wymienionej ustawy, może ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., 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. (por. uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7.12.2007 r. ; III CZP 121/07 - OSNC 2008 nr 12, poz. 137; z dnia 6 grudnia 2012 r. III CZP 72/12 – OSNC 2013/6/71). Należy przy tym zwrócić uwagę na strukturę przepisu art. 18 ustawy o ochr. praw lokatorów (...), że ustęp drugi nawiązuje do ustępu pierwszego, z kolei ustęp trzeci do ustępów pierwszego i drugiego, a łącznie tworzą one pewną normatywną całość. Ograniczenie odpowiedzialności zawarte w ustępie trzecim ma charakter wyłącznie podmiotowy – dotyczy osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo socjalnego, które po wyroku eksmisyjnym zajmują dany lokal. Natomiast z art. 18 ust. 1 wynika zasada pełnej rekompensaty uszczerbku majątkowego, co precyzuje ustęp drugi wskazując, że odszkodowanie należne właścicielowi opowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Chodzi więc o możliwy do uzyskania - w hipotetycznej sytuacji, w której lokal zostaje opróżniony - czynsz wolnorynkowy. Nie ma zatem znaczenia, czy właściciel rzeczywiście opróżniony lokal by wynajął. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela w tym zakresie stanowisko tutejszego Sądu Apelacyjnego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 czerwca 2015 r. sygn. I ACa 560/15, że to przepis art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), określa sposób ustalania odszkodowania przez odniesienie do możliwości wynajmu na wolnym rynku i ten przepis ma pierwszoplanowe znaczenie dla treści orzeczenia.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że objęty zarzutem apelacyjnym przepis art. 11 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz.122) normuje przesłanki (w ust. 1) oraz skutki wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (w ust. 2 i 2<sup>(1)</sup>-2<sup>(4)</sup>). Chodzi przede wszystkim o obowiązki spółdzielni w związku z uprawnieniami osoby uprawnionej do wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego części, którego zwrot jest możliwy dopiero z chwilą zwrotu lokalu. Obowiązek wdrożenia przez Spółdzielnię określonej w tym przepisie procedury, sam przez się nie wyłącza możliwości wynajmu lokalu, którego ta procedura dotyczy. Procedura, o której tu mowa, teoretycznie nie musi doprowadzić do znalezienia nabywcy na lokal. Powołane natomiast w apelacji postanowienia Statutu (§ (...), § (...)) dotyczą określenia sposobu postępowania Spółdzielni przy podejmowaniu decyzji o wynajmie lokali.

Za uzasadniony natomiast należało uznać zarzuty dotyczące wysokości odszkodowania w postaci *lucrum cessans*. Wprawdzie ostatecznie strona pozwana nie kwestionowała sposobu wyliczenia szkody rzeczywistej oraz szkody odpowiadającej czynszowi wolnorynkowemu, jednakże wysokość czynszu wolnorynkowego za przedmiotowe w sprawie lokale nie jest równoznaczna z wysokością tego, co powodowa Spółdzielnia utraciła. Należy podkreślić, że należne od gminy odszkodowanie jest tylko odszkodowaniem za stratę jaką poniósł właściciel nie mogąc wynająć lokalu innej osobie, która opłacałaby czynsz wolnorynkowy i stanowi różnicę między tym czynszem a czynszem, który obowiązany jest płacić były lokator, jeśli, tak jak w spornym przypadku, czynsz płacony przez lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego jest ograniczony przepisami Statutu Spółdzielni. Odszkodowanie należne od gminy jest odszkodowaniem za jej zaniedbania, a nie za zaniedbania byłego lokatora i nie uchyla ani nie ogranicza jego obowiązku odszkodowawczego, jak również go nie zastępuje. Dla powstania obowiązku odszkodowawczego gminy i jego wysokości nie ma zatem znaczenia, czy i w jakim zakresie realizuje swój obowiązek odszkodowawczy były lokator. Wysokość odszkodowania należnego od gminy wyznacza jedynie różnica między tym czynszem, który właściciel mógłby otrzymać, gdyby gmina spełniła swój obowiązek i dostarczyła lokal socjalny, co umożliwiłoby właścicielowi wynajęcie jego lokalu za czynsz wolnorynkowy, a tym odszkodowaniem, do płacenia którego zobowiązuje byłego



lokatora ust. 3 art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). (por. wyrok SN z dnia 19-01-2005, V CK 355/04 – legalis nr 84529)

Wobec powyższego należało stwierdzić, że powodowa Spółdzielnia utraciła jedynie tę część czynszu określonego stawkami wolnorynkowymi, która nie znalazła pokrycia w czynszu, jaki zobowiązani byli płacić objęci wyrokami eksmisyjnymi lokatorzy, a jaki ostatecznie, w ramach rzeczywistej szkody, pokrywa pozwana Gmina. Z tych względów należna powodowej Spółdzielni kwota utraconych korzyści stanowi kwotę nie 88.827,42 zł lecz kwotę 47.493,75 zł (pomniejsza ją kwota 41.333,67 zł). Dlatego też w uwzględnieniu apelacji zaskarżony wyrok należało zmienić poprzez obniżenie zasądzonej kwoty, jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Konsekwencją powyższej zmiany jest także zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję. Ostatecznie bowiem powodowa Spółdzielnia wygrała sprawę w 68%-ach i stosownie do tej części należało rozdzielić obciążającą każdą ze stron koszty (art., 100 k.p.c.). Powódce przysługuje zwrot 68% z poniesionych kosztów 10.307 zł, tj. 7.008,76 zł, zaś pozwanej 32% kosztów jej należnych (3.617 zł), tj. 1.157,44 zł. Na rzecz powódki zasądzono więc różnicę pomiędzy tymi kwotami czyli 5.851 zł (po zaokrągleniu).

Apelację strony pozwanej w pozostałej części oddalono, jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu, na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1804), według powyższej zasady, przy przyjęciu, że apelujący wygrał sprawę w 53%-ach.

SSA Jerzy Bess	SSA Andrzej Struzik	SSA Barbara Górczanowska
----------------	---------------------	--------------------------