

Sygn. akt: I ACa 1392/16

I ACz 2020/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. G., G. G. i E. G.

przeciwko Gminie K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 26 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 1983/15 oraz na skutek zażalenia strony pozwanej od postanowienia o kosztach procesu zawartego w punkcie III ww. wyroku

- 1. oddala apelację ;**
- 2. oddala zażalenie;**
- 3. zasądza od każdego z powodów na rzecz strony pozwanej kwoty po 3200zł (trzy tysiące dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania odwoławczego;**
- 4. przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz adwokata A. K. kwotę 6642zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote), w tym 1242zł podatku od towarów i usług , tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej G. G. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak

Sygn. akt I ACa 1392/16

UZASADNIENIE

Powodowie G. G., E. G. i D. G. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu domagali się zobowiązania pozwanej Gminy K. do naprawienia szkody majątkowej z tytułu czynu niedozwolonego zaistniałego na skutek niedoprowadzenie lokalu nr (...) przy ul. (...) do stanu przydatnego do umówionego użytku wynikającego z zezwolenia na wynajem. W ramach tak określonego żądania powodowie wnoszą o zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powodów w formie darowizny lokalu mieszkalnego na własność o powierzchni równej wcześniej zajmowanemu lokalowi nr (...) przy ul. (...) o powierzchni 63m². Jako żądanie ewentualne powodowie zgłosili żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kwoty 500.000 zł celem wykupienia innego mieszkania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa kwestionując podstawy odpowiedzialności oraz zaistnienie szkody majątkowej powodów.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2016 r. Sygn. akt: I C 1983/15 Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo (pkt I), zasądził od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Kielcach) na rzecz adwokata A. K. z Kancelarii Adwokackiej w K. ul. (...), kwotę 8.860 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt II), nie obciążył powodów kosztami procesu (pkt III).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Decyzją z 2 lipca 1966r. Prezydium (...) w K. zezwoliło na dokonanie zamiany mieszkań, przydzielając powodom część lokalu nr (...) położonego w domu nr (...) przy ul. (...) w K. . Decyzją z 22 lutego 1978r. przydzielono G. G. i Z. G. część wyżej wymienionego lokalu. Powódka G. G. starała się o wykupienie powyższego lokalu. Z uwagi na to, że nieruchomość, na której posadowiony był budynek wraz z lokalem stanowiła własność osoby fizycznej nie było takiej możliwości. W późniejszym okresie powódka starała się o uzyskanie prawa do innego lokalu komunalnego . Urząd Miasta K. zaproponował powódce, zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K.. W dniu 30 października 2006r. pomiędzy Gminą K.- Miejskim Zarządem (...) w K., a G. G. została zawarta umowa najmu, wskazanego wyżej lokalu. W toku zamieszkiwania powódka zgłaszała do Miejskiego Zarządu (...) wady lokalu w postaci wydobywania się szkodliwych oparów substancji chemicznych w mieszkaniu. Strona pozwana zlecał Wojewódzkiej (...) w K. wykonanie badania powłoki lakieru. Zastrzeżenia powódki okazały się zasadne i zobowiązano pozwanego do usunięcia źródeł emisji szkodliwych substancji chemicznych. W Sądzie Rejonowym w K. toczyła się sprawa IC 36/10 w toku, której Sąd dopuścił dowód z ekspertyzy Instytutu (...). W opinii stwierdzono, iż w mieszkaniu wykonano podłogi drewniane, przyklejone do podłoża betonowego za pomocą lepiku. Pobrana z przedpokoju próbka lepiku wskazuje, że był to lepik zawierający substancje smoliste. W latach 1980-tych lepiki, były zanieczyszczone naftalenem i innymi węglowodorami aromatycznymi. Podczas remontu mieszkania, który jak wynika z dokumentacji został wykonany w 2008r. z mieszkania usunięto deszczułki podłogowe drewniane. Z pokoi dużego i małego usunięto również dokładnie warstwę lepiku. Pozostał po niej bardzo słabo widoczny ślad na przecięciu wylewki podłogowej. Po usunięciu lepiku wylewkę betonową zaimpregnowano pokostem z rozpuszczalnikiem. Dostępny w handlu pokost zwykle zawiera rozpuszczalnik benzynowy oraz estry kwasu ftalowego. Przez nową wylewkę do dzisiaj podłogi emitują resztki par rozpuszczalnika i ftalanów. W powietrzu mieszkania występują pary rozpuszczalnika węglowodorowego o podwyższonym stężeniu. Warstwy starego lepiku nie usunięto z przedpokoju. Powoduje to wyczuwalny w tym pomieszczeniu zapach substancji smolistych. W celu poprawy warunków higienicznych w mieszkaniu należy wykonać remont przedpokoju podobnie jak wykonano remont obydwu pokoi. Wyrokiem z dnia 31 grudnia 2012r. Sąd Rejonowy w K. ustalił, iż powodowie nie są zobowiązani do zapłaty czynszu najmu lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) za okres od dnia 18 czerwca 2007r. do dnia 2 września 2008r., oraz za okres od 30 kwietnia 2009r. do 20 grudnia 2012r. W tej sprawie powodowie domagali się także zasądzenia na ich rzecz kwoty 75.000 zł tytułem zadośćuczynienia. W podstawie faktycznej powództwa powodowie podnosili, że mieszkanie położone przy ul. (...) jest zniszczone i uniemożliwia zamieszkiwania w nim osobom zdrowym. Z winy pozwanej lokal nie nadawał się do użytkowania, to brak jest podstaw do obciążania ich kosztami używania tego mieszkania. Sąd Rejonowy w K. częściowo uwzględniając powództwo uznał, że powodowie mają interes prawny

w ustaleniu, że nie są zobowiązani do zapłaty czynszu na rzecz pozwanego w okresie wskazanym w wyroku ze względu na stan lokalu uniemożliwiający zamieszkiwanie w nim. W motywach uzasadnienia Sąd wskazał, iż mimo przeprowadzenia w mieszkaniu remontu, remont ten nie przyniósł pożądanego efektu ponieważ w dalszym ciągu w przedpokoju znajdowały się toksyczne związki chemiczne. Sąd rejonowy podkreślał, że G. G. z pozwaną Gminą łączy stosunek zobowiązaniowy. W ocenie sądu rejonowego nie stanowi to przeszkody do dochodzenia roszczeń z innego tytułu. Zdaniem sądu rejonowego gmina wprowadziła powodów do lokalu, który nie był w sposób właściwy zbadany technicznie, działanie to było bezprawne i zawinione, stan techniczny lokalu uniemożliwiał zamieszkiwanie w nim powodów, zmuszeni zostali do jego opuszczenia. Mimo pozytywnych ustaleń w tym temacie sąd rejonowy stanął na stanowisku, że pozwana Gmina skutecznie uwolniła się od odpowiedzialności z art. 448 k.c. na podstawie art. 429 k.c. Gmina bowiem zawarła z przedsiębiorstwem umowę o administrowanie lokalami, co spowodowało przerzucenie odpowiedzialności na drugiego pozwanego w tej sprawie (...) w K.. Kolejnym wyrokiem (nieprawomocnym) z dnia 25 września 2015r. Sąd Rejonowy w K. w sprawie IC 158/15 ustalił, że powodowie nie są zobowiązani do zapłaty czynszu najmu lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) za okres od 21 grudnia 2012r. do 25 września 2015r.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo o odszkodowanie nie jest zasadne zarówno na podstawie przepisów dotyczących stosunku zobowiązaniowego łączącego strony ani też przepisach o czynach niedozwolonych. Status prawny lokalu przy ulicy (...) w K. przemawia za stosowaniem wobec stron umowy stron - ustawy dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 Nr 31. poz. 266 z późn. zm). Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 tej ustawy do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty, zapewnienie lokali socjalnych, lokali zamiennych. W rozdziale 2 ustawy określone zostały prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów. Zgodnie z art. 19 ustawy o ochronie praw lokatorów, do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Powyższy przepis wprowadza wzmożoną ochronę praw wszystkich osób, którym przysługuje status lokatora, zrównując prawa obligacyjne z prawami rzeczowymi ograniczonymi. Stan faktyczny nie daje jednak podstaw ani do zastosowania odpowiedniego przepisów o ochronie własności (tj art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 19 ustawy o ochronie praw lokatorów ani też przy zastosowaniu przepisów chroniących przed ujemnym oddziaływaniem na nieruchomości sąsiednią. Okoliczność istnienia wad lokalu przy ulicy (...) mogła stanowić podstawy do roszczeń z umowy najmu, z której wynikają wzajemne zobowiązania stron. Brak jest natomiast możliwości zobowiązania pozwanej do przeniesienia na rzecz powodów w formie umowy darowizny innego lokalu i to o cechach posiadanego wcześniej lokalu przy ulicy (...) w K.. Zdaniem Sądu Okręgowego brak też było podstaw uwzględnienia żądania ewentualnego zasądzenia na rzecz powodów kwoty 500.000 zł stanowiących równowartość ceny takiego lokalu. Takie roszczenie nie wynika ani ze zobowiązania ani z czynu niedozwolonego. Gminy oddała do użytku powodom w 2006r. lokal wadliwy nasycony substancjami chemicznymi emitującymi szkodliwe opary, ale wada ta była usuwalna. Usterka nie została do końca usunięta, co skutkowało nieobciążaniem powodów należnościami związanymi z użytkowaniem lokalu w okresach wskazanych w prawomocnym wyroku. Wynajmowany lokal posiada wady dające się usunąć, powodom nie przysługuje więc żadne roszczenie na podstawie, którego mogliby domagać się darowania innego lokalu mieszkalnego lub zapłaty za szkodę, miarą której byłaby cena nowego lokalu. Skutkowało to oddaleniem powództwa. Sąd miał też na uwadze, że powodowie uniemożliwili wykonanie kolejnego remontu usuwającego wady albowiem opuszczając lokal nie wskazali pozwanej miejsca zamieszkania, jak i nie wyrazili też zgody na objęcie innego lokalu, mimo takiej propozycji gminy, który pozwany chciał zaferować na czas remontu.

Jako podstawę odstąpienia od obciążenia powodów kosztami postępowania Sąd powołał art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając orzeczenie w pkt I, żądając zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa w całości.

Powodowie zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 §1 k.p.c. poprzez ustalenie iż powodowie nie mają żadnych podstaw do żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego o powierzchni równej wcześniej zajmowanemu lokalowi nr (...) przy ul. (...) o pow. 63 m² w formie umowy darowizny ani też nie mają żadnych podstaw do żądania

ewentualnego polegającego na zasądzeniu od pozwanej na rzecz powodów kwoty 500.000,00 zł celem wykupienia innego mieszkania;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegającym na przyjęciu, iż powodowie zachowywali się naganie w stosunku do pozwanej nie pozwalając na dokonanie kolejnego remontu w mieszkaniu i wymagają jedynie respektowania ich praw, podczas gdy w rzeczywistości to pozwana nie wykonała ciężących na niej obowiązków poprzez wynajęcie lokalu niezdatnego do zamieszkania, a następnie wykonując remont lokalu w sposób wadliwy co w pełni uzasadnia obawę powodów co do jakości i czasu wykonania ewentualnego kolejnego remontu;

- nieuwzględnienie przy wyrokowaniu zasad współżycia społecznego pomimo ustalenia przez Sąd I instancji, iż na bazie zebranych w sprawie dokumentów, nie sposób odeprzeć twierdzenia powodów, że czują się pokrzywdzeni stanem lokalu przy ul. (...) w porównaniu do zajmowanego wcześniej lokalu przy ul. (...) i skoro lokal ten posiadał tak liczne i istotne wady uniemożliwiające normalne w nim zamieszkiwanie. Powodowie wskazali, że po przeprowadzonym drugim remoncie zaobserwowali, że przez nową wylewkę unoszą się nadal opary rozpuszczalników jak i substancje smoliste nie zostały usunięte. W związku z występującym i w dalszym ciągu zapachem substancji smolistej powodowie zostali zmuszeni do opuszczenia lokalu w dniu 30 kwietnia 2009r. Dowody zebrane w sprawie wykazały, że lokal nie nadaje się do zamieszkania z uwagi na szkodliwe warunki. Nadal znajdują się tamże toksyczne związki chemiczne pochodzące z substancji smolistej służącej do przyklejania parkietu co wynika z opinii przeprowadzonej w sprawie I C 36/10). Ponadto z opinii biegłej A. R. i biegłego J. N. przeprowadzonych w sprawie I C 36/10 wynika, że wadliwy jest system centralnego ogrzewania, który uniemożliwia normalne korzystanie z tych pomieszczeń, nadto w lokalu występuje ciąg wsteczny poprzez umieszczenie kanału wentylacyjnego w kuchni zbyt wysoko, co powoduje nawiewanie nieczystości. Zdaniem powodów Sąd słusznie wskazał, że powodowie czują się pokrzywdzeni stanem lokalu przy ul (...), porównując go do stanu lokalu przy ul. (...) i standardu tamtego mieszkania co powinno zostać uwzględnione To, że powódka nie chce by strona pozwana wykonała kolejny remont nie wynika ze złej woli powodów lecz z obaw, że kolejny remont nie zostanie wykonany w sposób profesjonalny. Ponadto Miejski Zarząd (...) dopiero w październiku 2013r. podjął działania celem wykonania remontu jednakże jeden z lokali był za mały dla 3 osób i mebli a drugi był bardzo ciemny zaniedbany z przechodnimi pokojami i ulokowany na piętrze ze stromymi schodami. Powódka obawiała się, że przyznany lokal na czas remontu może być docelowy i nie mogła wyrazić zgody na przeniesienie do lokali zamiennych. W uzupełnieniu apelacji sporządzonym samodzielnie przez powódkę podniosła ona dodatkowo, że wada lokalu ma charakter nieusuwalny i powodowie są pozbawieni prawa do spokojnego zamieszkiwania w lokalu. Powodowie podnieśli także, że Gmina usiłowała wyrzucić powodów na bruk nie przyznając innego wolnego lokalu. Lokal przy ul. (...) nie nadawał się do zamieszkania, gmina zataiła stan lokalu. Powodowie na skutek oszustwa Miejskiego Zarządu (...) zostali pozbawieni prawa do przydzielonego lokalu przy ul. (...) w K. w sytuacji gdy zamieszkali tam za zgodą właścicielki, która wskazywała, że po jej śmierci ogród i mieszkanie pozostanie ich własnością. Gmina też pozbawiła ich prawa pierwszeństwa nabycia tego lokalu twierdząc, że cała nieruchomość jest własnością osoby fizycznej co było nieprawdą gdyż w 1970r. Skarb Państwa nabył częściowo własność i nieruchomość została skomunalizowana. Pozwana nie naprawiła w żaden sposób szkody majątkowej ani też nie usunęła skutków dobra osobistego.

Na rozprawie apelacyjnej apelujący przez pełnomocników sprecyzowali, że żądają zmiany zaskarżonego wyroku i zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli w postaci darowizny tak jak zostało sprecyzowane na ostatniej rozprawie przed Sądem Okręgowym, ewentualnie zapłaty kwoty 500.000 zł jako ekwiwalentu braku możliwości darowizny. Żądana kwota ma odpowiadać cenie lokalu.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji na wstępie zwraca uwagę, że powodowie precyzowali żądanie w toku procesu w sytuacji, w której pierwotne żądanie zostało wyłączone ze sprawy I C 158/14. Budzi więc wątpliwości czy zakres umocowania pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla G. G. w sprawie IC 158/14 postanowieniem z dnia 17 września 2014r. (k150 i 151 akt I C 158/14), której przedmiotem było (jak wskazano w protokole) odszkodowanie na podstawie art.

448 k.c. i zadośćuczynienie rozciągało się także na niedopuszczalne w tamtej sprawie rozszerzenie powództwa o zapłatę wskazane w pkt II pisma, które wyłączono do odrębnego rozpoznania. Nie wpłynęło to jednak na ważność postępowania skoro powódka osobiście aktywnie brała udział w przedmiotowej sprawie aż do zamknięcia rozprawy i faktycznie korzystała z pomocy profesjonalisty. Sąd Apelacyjny by uchylić wskazane wątpliwości ustanowił adw. A. K. pełnomocnikiem z urzędu a powódka potwierdziła dotąd dokonane przez tego pełnomocnika jej imieniem czynności.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego z tym uzupełnieniem, że ustalił, iż wyrokiem z dnia 1 września 2016r. sygn. akt II Ca 557/16 Sąd Okręgowy w Kielcach w częściowym uwzględnieniu apelacji Gminy K. zmienił powołany wyżej wyrok Sądu Rejonowego wK.z dnia 25 września 2015r. w ten sposób, że ustalił, że powodowie nie są zobowiązani do zapłaty czynszu najmu lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...) za okres od 21 grudnia 2012r. do dnia 31 stycznia 2014r. i oddalił powództwo w pozostałej części a także oddalił apelację pozwanego w zakresie dalej idącym i oddalił apelację powodów w całości, odstępując od obciążenia powodów kosztami postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy w Kielcach podzielił ustalenia Sądu Rejonowego w K. jednakże nieco inaczej je ocenił i wskazał, że jego zdaniem pozwana prawidłowo zaferowała powodom lokal zastępczy przy ul (...). Tylko więc do 31 stycznia 2014r. pozwani byli zwolnieni od obowiązku zapłaty czynszu z uwagi na wady. Po tej dacie powodowie nie mogą odmówić zapłaty za lokal albowiem odmowa udostępnienia lokalu do remontu stanowi nienależyte wykonanie umowy najmu przez powodów, co zwalnia pozwanego od odpowiedzialności za wady. Uzasadnienie dla oddalenia apelacji zmierzającej do zasądzenia na rzecz powodów zadośćuczynienia na podstawie art. 448 stanowiło uznanie przez Sąd drugiej instancji, że nie można żądać zasądzenia zadośćuczynienia za krzywdę wynikającą z pozbawienia prawa do zamieszkania i jednocześnie odmawiać udostępnienia lokalu do remontu, tj „blokować lokal”.

/dowód : wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 1 września 2016r. z uzasadnieniem k539 i k-554-557 akt I C 158/14 (II Ca 557/16).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 233§1 k.c. kwestionujący prawidłowość ustaleń. Z notatki służbowej z dnia 8 lipca 2008r. k270 wynikało, że (...) przedstawił możliwość wykonania remontu bez zapewnienia lokalu zastępczego, ostatecznie jednak mieszkanie rotacyjne zaproponowano (k-272 -275). Powodowie nie wykazali by lokal przy ul. (...) nie nadawał się do zamieszkania lub nie spełniał kryteriów lokalu zamiennego. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (w dacie propozycji tj. Dz. U. 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej o ochronie praw lokatorów) przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi. Zarówno powierzchnia 52 m², liczba pokoi i i sytuowanie nie wskazuje, że propozycja nie spełniała kryteriów lokalu zamiennego (k-275). Powodowie nie przyjęli tej propozycji. Z pisma z dnia 22 marca 2013r. i z pisma z dnia 15 grudnia 2015r. k92wynika, że byli wzywani do udostępnienia kluczy celem wykonania kolejnego remontu a kluczy tych nie udostępnili oni kluczy celem wykonania remontu a z z pisma z dnia 26 sierpnia 2015r. wynikało, że to najemcy lokalu nr (...) nie wyrazili zgody na naprawę zaworów termostatycznych. Ustalenie więc, że to powodowie nie dopuścili do przeprowadzenia kolejnego remontu miało oparcie w materiale dowodowym. Trudno więc przyjąć by od zaproponowania możliwości objęcia lokalu powodowie zmuszeni byli do zamieszkiwania jak podawali u rodziny. Zakres podniesionych zarzutów naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie pozwalał na zakwestionowanie także pozostałego stanu faktycznego.

Z powołanego stanu faktycznego zaś nie wynika żadne zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu pod tytułem darmym. Powodowie nie wykazali żadnego źródła istnienia zobowiązania do zawarcia umowy darowizny. U podstaw darowizny leży tzw. causa donandi, czyli wola darczyńcy przysporzenia majątku obdarowanemu kosztem majątku własnego (art. 881§1 k.c.). Celem umowy darowizny jest wzbogacenie obdarowanego. Cel umowy darowizny jest więc rozbieżny z celami ewentualnego odszkodowania. Powodowie nie wykazali by istniał obowiązek strony pozwanej

do złożenia oznaczonego oświadczenia woli tj nie wykazali istnienia zobowiązania rodzącego ze strony darczyńcy obowiązek zawarcia umowy zobowiązująco-rozporządzającej. (art. 64 k.c. w zw. z art. 353§1 i 2 k.c.). Nie wykazano też by istniał publicznoprawny obowiązek pozwanej jako jednostki samorządu terytorialnego dokonania takiej darowizny. Zgodnie z art. 13 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm. gospodarowanie zasobem gminnym pod tytułem darowizny na rzecz osób innych niż Skarb Państwa dopuszczalne jest jedynie na cel publiczny, który powinien być wskazany w umowie. Już tylko z tej przyczyny powództwo powinno zostać oddalone.

Powodowie nie wykazali też żadnych podstaw do istnienia obowiązku przeniesienia własności mieszkania jako formy naprawienia szkody skoro nie zostali pozbawieni własności lecz co najwyżej czasowej możliwości korzystania z przedmiotu najmu. Nie wykazali też istnienia obowiązku zapłaty kwoty mającej stanowić ekwiwalent wartości mieszkania (lub choćby jego części) a tylko tak określone żądanie ewentualne mieściło się w granicach środka odwoławczego (po sprecyzowaniu granic środka odwoławczego na rozprawie apelacyjnej).

Ustosunkowując się do zarzutów podnoszonych w apelacji Sąd Apelacyjny zauważa, że z ustaleń nie wynika bezprawność przydziału na lokal przy ul. (...). Brak jest podstaw do uznania, że w chwili przydziału pozwana miała wiedzę, że lepek w przedpokoju zawierał substancje smoliste. Wynik badania zanieczyszczeń powietrza w mieszkaniu i emisji chemicznej z próbek wylewki betonowej z 2012r. dotyczył stanu lokalu w chwili badania i dotyczył wartości substancji w powietrzu wynikających z późniejszych norm. Umowa najmu z dnia 30 października 2006r. k-147 i protokół zdawczo odbiorczy k-150 nie wskazuje na istnienie wady w chwili przydziału a domniemuje się, że lokal był przekazany w stanie zdatnym do użytku. Brak jest więc jakichkolwiek podstaw do uznania, że doszło do „oszustwa” przy udzieleniu propozycji objęcia lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. czy też do „zmuszenia” do opuszczenia lokalu przy ul. (...).

Postępowanie dowodowe nie było też ukierunkowane na wykazanie szkody w postaci -podnoszonej przez apelującą- utraty prawa pierwszeństwa nabycia lokalu przy ul. (...). Nie zostało ponadto wykazane, że Gmina była wyłącznym właścicielem nieruchomości w skład której wchodził lokal nr (...) przy ul. (...) w K.. Przede wszystkim zaś nie zostało wykazane by lokal ten był przedmiotem sprzedaży przez Gminę K. a tylko w takiej sytuacji mogło aktualizować się uprawnienie o jakim mowa w art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. Powodom nie mógł więc przysługiwać żaden ekwiwalent za naruszenie prawa pierwszeństwa nawet przy przyjęciu daleko idącego powiązania pomiędzy obecną sytuacją powodów a stanem jaki by istniał, gdyby do przydziału lokalu przy ul. (...) w ogóle by nie doszło. Niezależnie od tego z oświadczenia z dnia 8 września 2006r. k-264 wynika, że powodowie dobrowolnie opuścili lokal przy ul. (...) w K. i dobrowolnie objęli lokal przy ul (...) lokalu nr (...) przy ul. (...). Co więcej z pisma z dnia 24 lutego 2000r.(k-2650) wynika, że to Z. i G. G. wnosili o przydział innego lokalu. Nie wykazano też by doszło do zakwalifikowania lokalu nr (...) w K. do sprzedaży lokali komunalnych. Nie wykazano by możliwe było uwzględnienie wniosku najemców z dnia 22 stycznia 1998r. o wykup tego lokalu i by odmowa miała charakter bezprawny, stąd podnoszona przez powodów w toku procesu kwestia utraty możliwości wykupu lokalu nr (...) w K. nie mogła spowodować uwzględnienia żądania ewentualnego choćby nawet w części. Ponadto wykupienie mieszkania wiąże się z koniecznością zapłaty ceny. Ewentualna szkoda mogła powstać gdyby powodowie wykupili mieszkanie i musieli ponieść wyższe koszty na uzyskanie tytułu własności, niż gdyby to nabycie zrealizowali na zasadach preferencyjnych (tj np. z bonifikatą) a takiej postaci szkody ani nie podnosili w podstawie faktycznej ani też nie wykazywali. Brak jest jakiegokolwiek powiązania żądania aktualnego na etapie apelacji w postaci darowizny lub ekwiwalentu ceny nabycia lokalu z podnoszonymi w sprawie okolicznościami.

Może budzić wątpliwości czy wadliwość lokalu przy ul. (...) powodowała natychmiastową konieczność opuszczenia lokalu. Z pisma Zakładu (...) z dnia 24 listopada 2010r. wynika konieczność oznaczenia stężeń w celu określenia narażenia na szkodliwe związki chemiczne (k-100). Sam fakt zapachu nie oznacza istnienia niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia tym bardziej, że powodowie dążyli do wykupu tego lokalu wskazując jedynie we wniosku o wykup lokalu przy ul. (...) w K. jedynie uciążliwość wynikająca z zapachów. Z pisma z dnia 6 listopada 2007r. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora (...) wynikało wprawdzie zanieczyszczenie powietrza związkami chemicznymi niebezpiecznymi dla zdrowia jednakże nakazano wyszukanie i usunięcie źródła emisji. Stwierdzenie

o zagrożeniu rozważano jedynie teoretycznie i hipotetycznie a wskazano, że Zakład (...) nie wykonuje badań pozwalających ustalenie stężeń. Niewątpliwie jednak już z opinii Instytutu (...) z lutego 2012 k-401408 akt I C 36/10 a także z pisma (...) Instytutu (...) k- 439 akt I C 36/10 wynikało istnienie zanieczyszczeń w powietrzu w związku z widoczną warstwą lepiku co wymagało dalszego remontu w przedpokoju . Z prawomocnych zaś wyroków o ustalenie braku obowiązku zapłaty czynszu, które wiążą strony a także , w zakresie prawoprocessowych skutków, także Sąd Apelacyjny wynika, że lokal miał wady , które uniemożliwiły zamieszkiwanie w lokalu . Niewątpliwie więc stronę pozwaną obciążał obowiązek usunięcia wad. W typowym więc związku przyczynowo skutkowym leżałaby ewentualna szkoda jaka powodowie mogli podnieść celem wykonania zastępczego prac lub też szkód jakie ponieśli w związku z koniecznością czasowego zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu (różnica w wysokości czynszu i innych opłat w stosunku do kosztów zamieszkiwania przy ul. (...) i ewentualne koszty przewozu rzeczy). Takiej jednak szkody nie wykazano.

Kwestia zadośćuczynienia pozostaje poza granicami apelacji. Biorąc jednak pod uwagę ,że powódka także i w tym zakresie podnosiła zarzuty Sąd Apelacyjny uznaje potrzebę odniesienia się także do tej kwestii. Dobrem osobistym jest także nietykalność mieszkania (art. 23 k.c.). W orzecznictwie uznaje się, że pod tym pojęciem mieści się także sfera określonego stanu psychicznego i emocjonalnego wynikającego z poczucia bezpieczeństwa i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania (por. np. ostatnio - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2010 r. V CSK 290/09, Lex nr 585904.). W orzecznictwie wskazywano również na możliwość kształtowania roszczeń na podstawie przepisów o ochronie dóbr osobistych, jeżeli istnieje powiązanie pomiędzy bezprawnym działaniem a w targnięciem sprawcy w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2010 r. V CSK 352/09 Palestra 2010/5-6/236). Nawet zakładając , że szkodliwe działanie substancji (lepiku) wymagało podjęcia działań przez odpowiednie służby sanitarne lub nadzór budowlany co mogło wpływać na sferę psychiczną powodów i obaw co do przebywania w lokalu to brak jest podstaw do uznania , że to pozwana była odpowiedzialna na podstawie art. 417k.c. za organu nadzoru sanitarnego czy budowlanego. Przede wszystkim zaś roszczenie o zadośćuczynienie ma charakter jednorazowy , stąd rozstrzygnięcie w tym zakresie w sprawie I C 158/14 (II Ca 557/16) tworzy powagę rzeczy osądzonej co do roszczenia o zadośćuczynienie. W niniejszej zaś sprawie powodowie dochodzili jedynie odszkodowania i to jeszcze jako ekwiwalentu ceny nabycia lokalu. Jak wyżej wskazano takiej szkody nie wykazali ani też nie wykazali typowego powiązania pomiędzy nieusunięciem wad w lokalu a pozbawieniem możliwości uzyskania własności lokalu . Jakkolwiek więc wykazano nienależyte wykonanie przez stronę pozwaną umowy najmu w zakresie nieusunięcia wad to jednak nie wykazano innych przesłanek odpowiedzialności z art. 471 k.c. , powiązanych z treścią ostatecznie podtrzymanego roszczenia. Słusznie więc Sąd Okręgowy uznał brak podstaw do uwzględnienia żądania pozwu. Z tych względów apelację powodów oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. Zastosowanie art. 102 k.p.c. miało uzasadnienie na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym (co wskazano w uzasadnieniu rozstrzygnięcia oddalającego zażalenie strony pozwanej). Powodowie wnosząc apelację znali już uzasadnienie rozstrzygnięcia, stąd trudno przyjąć , że na tym etapie postępowania mogli mieć uzasadnione przekonanie o zasadności roszczenia. Wnosząc mimo to środek odwoławczy podjęli ryzyko finansowe z tym związane. W związku z powyższym o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. oraz art. 397§2 k.p.c. przy uwzględnieniu, że strona pozwana jest wygrywającą postępowanie apelacyjne a powodowie są wygrywanymi postępowanie zażaleniowe. Zastosowanie miały przy tym przepisy §2 pkt 7 §10 ust. 1 pkt. 2. §10 ust. 2 pkt 2 i § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015r. poz. poz. 1800).

Pełnomocnikowi z urzędu przyznano koszty zastępstwa prawnego z urzędu w oparciu o przepisy § 8 pkt 7, §4 ust.1 i 3 , §16 ust. 1 pkt 2 i § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2015r. poz. 1801).

SSA Sławomir Jamróg SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak