

Sygn. akt IX Ca 1356/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dobrzyńska-Murawka (spr.)
Sędziowie:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz SSR del. do SO Joanna Dąbrowska-Żegalska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2019 r. w Olsztynie na rozprawie
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. z siedzibą w O.
przeciwko Gminie O.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 27 sierpnia 2018 r., sygn. akt I C 3619/17,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

„I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 20.485,52 zł (dwadzieścia tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. od kwot:

1. 1.023,37 zł od dnia 25 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
2. 952,41 zł od dnia 22 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
3. 1.023,37 zł od dnia 1 października 2015 r. do dnia zapłaty,
4. 1.023,37 zł od dnia 30 października 2015 r. do dnia zapłaty,
5. 921,03 zł od dnia 25 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,
6. 1.023,37 zł od dnia 28 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,
7. 726,11 zł od dnia 28 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

8. 1.016,60 zł od dnia 27 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,
9. 1.036,29 zł od dnia 26 marca 2016 r. do dnia zapłaty,
10. 1.036,29 zł od dnia 30 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
11. 1.082,71 zł od dnia 1 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
12. 1.036,29 zł od dnia 25 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
13. 1.036,29 zł od dnia 22 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,
14. 450,12 zł od dnia 24 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
15. 450,12 zł od dnia 7 października 2016 r. do dnia zapłaty,
16. 450,12 zł od dnia 26 października 2016 r. do dnia zapłaty,
17. 450,12 zł od dnia 2 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
18. 450,12 zł od dnia 23 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
19. 1.169 zł od dnia 4 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
20. 737,92 zł od dnia 1 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
21. 1.151,33 zł od dnia 31 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
22. 2.307,48 zł od dnia 17 lipca 2018 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.983 zł (siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 116 zł (sto szesnaście złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

IV. nakazuje zwrócić powódce z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją 500023025578 kwotę 10,06 zł oraz z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją 500029264238 kwotę 532,94 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki.”;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Mirosław Wieczorkiewicz Ewa Dobrzyńska-Murawka Joanna Dąbrowska-Żegalska

IX Ca 1356/18

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy O. kwoty 18.178,04 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie opisanymi w żądaniu wskazując, że dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za szkodę, której doznała w związku z niedostarczeniem przez pozwaną lokalu socjalnego osobom uprawnionym. Na roszczenie składają się opłaty eksploatacyjne oraz czynszu najmu, który powódka mogłaby uzyskać, gdyby mogła dysponować zajęтым lokalem w sposób swobodny.

Pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i podała, że neguje zasadę swojej odpowiedzialności odszkodowawczej co do wysokości: strona powodowa nie podała, za jaki okres żąda odszkodowania, ani też w

jaki sposób obliczyła dochodzoną pozewem z tego tytułu kwotę, zaprzeczyła ponadto twierdzeniom powódki, jakoby ta wynajmowała w okresie objętym pozewem mieszkania na zasadach wolnorynkowych. Wskazała ponadto na konieczność pomniejszenia kwoty dochodzonego roszczenia o koszty remontu, jakiemu lokal musiałby zostać poddany przed jego wynajęciem, co więcej, powódka nie wykazała też, aby opłaciła czynsz za lokatorów i nie udowodniła również ilości zamieszkałych w lokalu osób.

Pismem z dnia 6 lipca 2018 r. powódka rozszerzyła powództwo domagając się ostatecznie zasądzenia na jej rzecz kwoty 20.485,52 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 18.178,04 zł jak w treści pozwu oraz od kwoty 2.307,48 zł od daty rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powodowej Spółdzielni kwotę 20.279,72 złotych z ustawowymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Sąd ten ustalił, że lokal mieszkalny położony w O. przy ulicy (...) pozostaje w zasobie mieszkaniowym powódki. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie I C 278/07, nakazano M. S. (1), A. S., D. S., M. S. (2), A. S. (1) i P. S. (1) aby opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ulicy (...). W orzeczeniu ustalono, że osobom tym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazano wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu założenia przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Po uprawomocnieniu się orzeczenia eksmisyjnego powódka zwracała się do pozwanej o wskazanie lokalu socjalnego, a umową zawartą w dniu 26 stycznia 2009 r., z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2009 r., powódka oddała pozwanej w najem lokale mieszkalne, zajęte przez osoby i rodziny objęte prawomocnymi wyrokami sądowymi orzekającymi eksmisję i przyznającymi prawo do lokalu socjalnego – opisane w załączniku do umowy, w tym opisany wyżej lokal. Pismem z 30 lipca 2014 r. powódka rozwiązała z pozwaną ww. umowę, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2015 r.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, w lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. zamieszkują M. S. (1), D. S., M. S. (2), P. S. (1) oraz A. S. (2) wraz z urodzoną w (...) roku J. K..

Powódka wzywała pozwaną do uiszczenia odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego dla mieszkańców lokalu, wysyłając do niej noty księgowe.

Odpowiedzialność za utrzymanie nieruchomości wspólnej, do której należy lokal położony w O. przy ul. (...) spoczywa na powódce, która ponosi koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, a następnie obciąża nimi mieszkańców poszczególnych lokali. Zaliczki za media, opłaty za wywóz śmieci oraz opłaty za zimną i ciepłą wodę uzależnione były od liczby osób zamieszkujących lokal, a powódka dokonała naliczeń przy przyjęciu że mieszka w nim 6 osób, z tym, że zaliczki za zimną i ciepłą wodę były korygowane przy uwzględnieniu ich faktycznego zużycia, a ewentualna nadpłata była rozliczana. Rozliczenie kosztów gospodarowania odpadami również zależy od liczby osób zamieszkałych w danym lokalu, opłata za konserwację domofonu, ogrzewanie energią elektryczną za części wspólne nie są zależne od liczby osób zamieszkujących lokal.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka, w ramach przyjętej praktyki, oddaje w najem lokale znajdujące się w jej zasobach na zasadach wolnorynkowych. Wysokość czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu w okresie od 1 czerwca 2015 r. do 28 lutego 2017 r. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym zlokalizowanym przy ul. (...) w O. wynosi 11.760 zł, przy przyjęciu możliwej do uzyskania stawki za jeden miesiąc 560 zł. Wysokość opłat miesięcznych, przy uwzględnieniu zamieszkiwania w nim pięciu osób, za okres objęty pozewem wyniosłaby 8.519,72 zł.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego roszczenia powódki zasługiwały, w ocenie sądu pierwszej instancji, na uwzględnienie w przeważającej części. Swoje rozstrzygnięcie Sąd ten oparł na dokumentach przedłożonych w sprawie przez powódkę, których wiarygodność nie budziła wątpliwości i nie były one kwestionowane przez stronę pozwaną. Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości

P. S. (2) oraz biegłego z zakresu rachunkowości Z. S. i obie te opinie podzielił, za wiarygodne uznano również zeznania świadka M. S. (1), które wykorzystano do ustalenia stanu faktycznego odnośnie do liczby osób zamieszkujących lokal.

W sprawie bezspornym było, że w zasobach powódki znajduje się lokal mieszkalny położony przy ulicy (...), poza sporem było również, że prawomocnym wyrokiem z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie I C 278/07, nakazano M. S. (1), A. S., D. S., M. S. (2), A. S. (1) i P. S. (1) aby opuścili, opróżnili i wydali powódce ten lokal oraz, że ustalono, iż wskazanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego i nakazano wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu założenia przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Strony pozostawały w sporze co do odpowiedzialności pozwanej wobec powódki, odnośnie do wykazania szkody wynikłej z niewykonania wyroku w żądanej wysokości.

Sąd Rejonowy odwołał się do art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowiącego, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Zgodnie zaś z treścią art. 417 § 1 k.c., za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Sąd Rejonowy, odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego przyjął, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu z mocy wyroku orzekającego eksmisję, nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby, a były najemca i gmina odpowiadają in solidum. Jak stwierdzono, powódka w sposób nie budzący wątpliwości wykazała powstanie szkody w jej majątku w postaci straty związanej z koniecznością ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz utraconych korzyści, które mogłaby osiągnąć wynajmując sporny lokal. Wbrew twierdzeniom strony przeciwnej, okazjonalne oddawanie w najem lokali, stanowi praktykę powódki, a strona powodowa w dostateczny sposób wykazała. Wysokość utraconych korzyści została ustalona przez biegłego stosownie do poziomu lokalnego rynku w wysokości 560 zł – jest zbliżona do minimalnej jednostkowej stawki czynszu najmu zanotowanej na rynku za nieruchomości o podobnym standardzie wykończenia i wyposażenia. Zważywszy, że powódka dochodzi świadczenia z tego tytułu za okres od 1 czerwca 2015 r. do 28 lutego 2017r., tj. za 21 miesięcy, należne jej z tego tytułu odszkodowanie wynosi 11.760 zł.

Dalej sąd pierwszej instancji wskazał, że powódka wykazała słuszność co do zasady roszczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, których osoby zajmujące lokal dobrowolnie nie uiszczały. W ocenie tego Sądu opłaty te winny być zasądzone jako odszkodowanie jedynie w wariantcie dla 5 mieszkańców w okresie objętym sporem, gdyż przez cały okres objęty pozwem (czerwiec 2015r. – luty 2017r.) w spornym lokalu zamieszkiwały wyłącznie M. S. (1), D. S., M. S. (2), P. S. (1) i A. S. (2) wraz z córką J. K., a brak było podstaw do obciążania pozwanej kosztami eksploatacji lokalu za osoby, co do których nie była obowiązana do dostarczenia lokalu socjalnego. Tak wyliczone opłaty eksploatacyjne za okres objęty pozwem wynoszą 8.519,72 zł. Sąd Rejonowy nie podzielił argumentacji powódki jakoby takowe ustalenie opłat uznać należy za niesłuszne, gdyż nie doprowadzi ono do naprawienia powstałej szkody w pełnym jej wymiarze. Sąd ten przyznał słuszność stanowisku pozwanej, iż obie strony zobowiązane są do zminimalizowania szkody i podejmowania działań służących pieczy nad zajmowanym lokalem, a to powódka dysponuje odpowiednimi instrumentami prawnymi co do lokalu pozostającego w jej zasobach i może na bieżąco monitorować stan osób zamieszkałych w lokalach, nie czekając wyłącznie na ich inicjatywę i zgłoszenie faktu opuszczenia lokalu. Odszkodowanie należne właścicielowi od pozwanej Gminy, obejmuje całą szkodę (poniesione straty i utracone korzyści), jednakże odszkodowanie to obejmuje jedynie okres, w którym lokator przebywał w lokalu, z którego miał być eksmitowany. W konsekwencji, w uznaniu Sądu Rejonowego należało przyjąć, że obowiązek odszkodowawczy pozwanej Gminy nie obejmuje okresu przypadającego po dacie opuszczenia lokalu przez osobę, co do której sąd orzekł eksmisję.

Ostatecznie zatem roszczenie powódki uznane zostało za uzasadnione, jednakże nie w pełnym jego wymiarze, a na jej rzecz należało zasądzić kwotę 20.279,72 zł jako sumę kwot 11.760 zł i 8.519,72 zł. Od zasądzonych sum powódce należne były odsetki ustawowe do 31 grudnia 2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. na

podstawie art. 481 k.c., a za nieuzasadnione uznać należy twierdzenia pozwanej co do braku wezwania jej do spłaty należności oznaczonej pozwem. W pozostałym zaś zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Mając wzgląd na wynik procesu, o kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. uznając, że powództwo oddalone zostało jedynie w nieznaczonej części, a strona powodowa wygrała sprawę w blisko 99%. Na podstawie art. 83 ust. 1 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c., Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej tytułem nieuiszczonych dotychczas kosztów sądowych kwotę 116 zł, jako sumę poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa - opłaty od rozszerzonego powództwa, a na podstawie art. 80 tej ustawy - nakazał zwrócić powódce kwotę 543 zł niewykorzystanych zaliczek.

Apelację od tego wyroku, w pkt II co do kwoty 205,80 złotych z odsetkami wywiodła powodowa Spółdzielnia zarzucając naruszenie art. 18 ust. 5 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 § 1 k.c. polegające na błędnej interpretacji i uznaniu, że pozwana ponosi odpowiedzialność tylko za część opłat podczas, gdy pozwana zobowiązana jest do naprawienia szkody w pełnej wysokości za całość opłat, do których zobowiązani są byli lokatorzy uprawnieni do lokalu socjalnego.

Wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa przy przyjęciu wyliczenia opłat za wszystkie osoby uprawnione do lokalu socjalnego.

Powołując się na orzecznictwo, skarżąca w uzasadnieniu podała, że gmina ponosi odpowiedzialność za niedostarczenie lokalu socjalnego, a szkoda powstaje gdy były lokator nie wywiązuje się z obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 3 ww. ustawy. Podała też, że w lokalu zamieszkuje osoba małoletnia, urodzona po wyroku eksmisyjnym.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna.

Na wstępie wskazać trzeba, że choć zaskarżenie wyroku sprowadzało się do niewielkiej kwoty odszkodowania, to jednak dotyczyło istotnej kwestii – zakresu odpowiedzialności gminy obowiązanej do dostarczenia uprawnionym lokalu socjalnego w sytuacji, gdy z tego obowiązku gmina przez wiele lat się nie wywiązuje.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził w rozpoznawanej sprawie wnikliwe i wszechstronne postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich przeprowadzonych i zaoferowanych przez strony dowodów, dokonując w zasadzie trafnej ich oceny, z tym, że w zakresie objętym zaskarżeniem, w ocenie Sądu Okręgowego, wnioski tego Sądu nie były prawidłowe.

Rozważając zarzuty powodowej Spółdzielni przede wszystkim odnieść się należy do charakteru instytucji, jaką jest uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego na mocy wyroku sądu.

Jest oczywistym w świetle obowiązujących przepisów prawa, że to na jednostce samorządu, jaką jest gmina, ciąży obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, w tym także zawierania umów najmu lokali socjalnych. Jedynie gmina może zawierać takie umowy z wyznaczonymi czy też uprawionymi na mocy wyroków sądowych osobami.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 11 września 1997r., III CZP 38/97, „samo pojęcie "lokal socjalny" związane jest (...), z zasobem mieszkaniowym gminy i z jej zadaniami w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Pojęcie to nie zostało powiązane w ustawie z jakimkolwiek innym podmiotem niż gmina, a zatem nie może być wątpliwości, że najemca, który wyrokiem sądu został uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego, może go otrzymać tylko od gminy. Z kolei, prawomocny wyrok nakazujący opróżnienie lokalu wiąże, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., tak strony, jak i sąd, który go wydał, a także inne sądy i inne organy państwowe, również w zakresie orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. „Stąd wynika więc, między innymi, że

wszystkie sądy, ilekroć wyłoni się przed nimi kwestia przysługiwania danej osobie uprawnienia do lokalu socjalnego muszą uznawać tę osobę za posiadającą takie uprawnienie, zgodnie z treścią zapadłego na jej rzecz prawomocnego orzeczenia” – tak w uzasadnieniu uchwały z 19 września 2000 r., III CZP 30/00 Sąd Najwyższy). Jest też oczywistym, że wskutek długotrwałego oczekiwania na złożenie przez gminy oferty zawarcia umowy najmu socjalnego, mogą powstać okoliczności, które skutkować by mogły ustaniem przesłanek wymienionych w art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stać się tak może wtedy, gdy osoba, której prawo do lokalu socjalnego przyznano, dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia przestanie spełniać przesłanki określone w tym przepisie.

Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 18 lutego 1997 r. (K 16/96), orzeczenie o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego ma charakter deklaratoryjny, nie zaś konstytutywny, a wynika to ze zmiennego charakteru przesłanek orzeczenia o uprawnieniu do zawarcia takiej umowy, który sprawia, że nie można wykluczyć dezaktualizacji tych przesłanek po wydaniu orzeczenia stwierdzającego uprawnienie do najmu socjalnego, zaś przyjęcie innego charakteru takiego orzeczenia powodowałoby, że późniejsza zmiana okoliczności nie miałaby znaczenia i uniemożliwiałaby stwierdzenie w drodze orzeczenia sądowego, iż prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego określonym osobom już nie przysługuje (por. uzasadnienie ww. wyroku TK).

W uzasadnieniu ww. uchwały: III CZP 30/00 Sąd Najwyższy wskazał, że „negatywny aspekt powagi rzeczy osądzonej nie sprzeciwia się natomiast (...) wykazywaniu przez powoda, że pozwany utracił uprawnienie do lokalu socjalnego, stwierdzone prawomocnym orzeczeniem, wskutek zaszłych później zmian w jego sytuacji rodzinno-majątkowej”.

W ocenie Sądu Okręgowego, odnieść powyższe należy także do każdej gminy obowiązanej, na mocy prawomocnego wyroku, do złożenia oferty najmu lokalu socjalnego. Zatem każda późniejsza (po prawomocnym orzeczeniu) zmiana sytuacji uprawnionego, która skutkuje tym, że przestaje on spełniać kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego, może rodzić po jego stronie utratę tego prawa, ale powinna być stwierdzona na drodze sądowej przez wykazanie nieistnienia uprawnienia do najmu socjalnego. Jak wskazuje się w doktrynie (por. komentarz Osajdy do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), właściwą drogą postępowania dla obowiązanej gminy powinno być w takim przypadku powództwo przeciwegzekucyjne przeciwko uprawnionemu do najmu lokalu socjalnego o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności w części odnoszącej się do uprawnienia do zawarcia takiej umowy (art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że pozwana Gmina, w toku procesu, nie powoływała się na wygaśnięcie obowiązku wynikającego z wyroku wydanego w sprawie I C 278/07, a, jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 23 listopada 2012 r. (I CSK 292/12), obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego odpowiadający uprawnieniu zastrzeżonemu w wyroku nakazującym eksmisję dłużnika, póki nie wygaśnie, zawsze ciąży na gminie, na terenie której znajduje się lokal podlegający wydaniu, z tym, że gmina, która złożyła ofertę wynajęcia lokalu socjalnego dłużnikowi ze skutkiem w postaci wygaśnięcia jego uprawnienia zasądzonego w wyroku eksmisyjnym może się powoływać na to zdarzenie także w procesie o odszkodowanie z wierzycielem jako prowadzące do ustania odpowiedzialności odszkodowawczej.

Dalej wskazać należy, że w poddanej pod osąd sądowi drugiej instancji sprawie nie może ulegać wątpliwości, że pozwana Gmina nie wykazała, aby obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego którejkolwiek z uprawnionych osób wygasł, choć z zeznań świadka wynika, iż jedna z osób uprawnionych nie zamieszkuje już w lokalu, zaspokajając, jak się wydaje, swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Natomiast bezspornym jest, że zamieszkuje w lokalu od wielu lat (wyrok eksmisyjny z 2007r.) małoletnia córka jednej z osób uprawnionych do lokalu socjalnego. Niewątpliwym jest również, że w okresie objętym pozwem osoby uprawnione nie uiszczały opłat eksploatacyjnych, jak również i to, że liczbę osób zamieszkujących ustalono na podstawie § 8 regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni (k. 150v-151).

Nie można także pominąć, że również z materiału dowodowego wynika, iż nie były zgłaszane zmiany liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, a powódka naliczała opłaty „osobowe” i je opłacała od 6 osób.

Mając na względzie wyżej przedstawione rozważania, jak i bogate orzecznictwo tak Sądu Najwyższego, jak i sądów powszechnych, stwierdzić trzeba, że skoro pozwana Gmina odpowiada za niedostarczenie lokalu socjalnego, a odszkodowanie wynikające z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego obejmuje też opłaty związane z korzystaniem z lokalu (uchwała Sądu Najwyższego, III CZP 12/12), powodowej Spółdzielni należy się pełne odszkodowanie.

Zgodzić się trzeba ze stanowiskiem powódki, że brak złożenia oferty umowy najmu uprawnionym w rozsądnym terminie, niezależnie już od przyczyn tego, może skutkować zmianami w liczbie osób zamieszkujących faktycznie lokal, z tym, że odszkodowanie od Gminy wiąże się z niedostarczeniem lokalu socjalnego, a nie z liczbą osób zobowiązanych do ponoszenia opłat. Oczywistym jest, że w przypadku faktycznego i rzeczywistego wydania lokalu powodce obowiązek zapłaty odszkodowania wygasa, wcześniej jednak gmina ponosi odpowiedzialność za pełną szkodę.

Nie sposób też, jak podał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zarzucić powodce, że nie podejmowała działań zmierzających do minimalizacji szkody, tym bardziej, że ostatecznie lokal jest zajmowany przez 6 osób, a małoletnia, nie objęta wyrokiem eksmisyjnym, i tak swoje jakiegokolwiek prawa do miejsca zamieszkania, wywodzi z praw jej matki. Nadto, to pozwana winna podejmować działania w celu zapobiegania i minimalizowania szkody, przede wszystkim zaś złożyć uprawnionym ofertę najmu lokalu socjalnego.

Obowiązana Gmina w toku procesu nie wykazała, aby opłaty naliczane były w sposób nieprawidłowy (np., zgłoszony został brak zamieszkiwania, a opłaty nadal były naliczane od liczby wcześniej zamieszkujących), szczególnie, że jednoznacznie z materiału dowodowego wynika, że w okresie objętym pozwem w lokalu zamieszkiwało faktycznie 6 osób. Nie sposób też pomijać, że, jak ustalił Sąd Rejonowy, powódka ponosiła określone koszty utrzymania nieruchomości, a następnie obciążała mieszkańców.

Reasumując, zaniechanie pozwanej w złożeniu oferty najmu lokalu socjalnego przez ponad dziesięć lat spowodowało szkodę w majątku powódki tak w postaci pełnych opłat eksploatacyjnych, jak i w postaci niezyskanych korzyści, a że ostatecznie naliczanie opłat za wszystkie osoby uprawnione było prawidłowe, szkoda powódki była wyższa o kwotę 205,80 złotych w okresie od czerwca 2015 r. do lutego 2017 r.

Powyższe skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo (art. 386 § 1 k.p.c.) poprzez nadanie wyrokowi nowej treści, jako, że kwota 205,80 złotych zawarta była częściowo we wszystkich wezwaniach do zapłaty odszkodowania kierowanych do pozwanej. Wyjaśnienia tylko wymaga, że nową treść nadano pkt I wyroku, jako, że rozstrzygnięcie o kosztach procesu (zasądzono zwrot pełnych kosztów procesu) i kosztach sądowych, jako prawidłowe, nie zostało zaskarżone.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na mocy art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wobec uwzględnienia apelacji powódki w całości.

Mirosław Wieczorkiewicz Ewa Dobrzyńska – Murawka Joanna Dąbrowska-Żegalska