

Sygn. akt VI Ca 872/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Polak (spr.)

Sędzia: SSO Leszek Mazur

Sędzia: SSO Janina Ignasiak

Protokolant: Jadwiga Cichoń

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2016 r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. D.

przeciwko Gminie K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda W. D.

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 21 lipca 2016r.

sygn. akt I C 2178/14

1. oddala apelację ;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu apelacyjnego.

Sygn. akt VI Ca 872/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2016r. Sąd Rejonowy w Częstochowie zasądził od pozwanej Gminy K. na rzecz powoda W. D. kwotę 216 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 30 maja 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych od dnia 7 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (pkt 1), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt 2), zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 290,13 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu (pkt 3), nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 273,07 zł i od pozwanej kwotę 33,75 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa (pkt 4).

Rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0572 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym, budynkiem gospodarczym, stodołą z oborą, pawilonem handlowym, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr

Kw (...). Upřednio współwłaścicielką nieruchomości była E. J.. Na mocy postanowienia z dnia 19 września 2013r. sygn. akt II Ns 4137/12 dotyczącego zniesienia współwłasności powód stał się wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. E. J. Sąd nakazał opróżnić nieruchomość i wydać ją powodowi, nie orzekając o prawie do lokalu socjalnego. E. J. nie opróżniła i nie wydała powodowi wyżej opisanej nieruchomości. Zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 322/14. Zgodnie z wnioskiem wierzyciela z dnia 31 marca 2014r. komornik w trybie art. 791 § 2 k.p.c. objął postępowaniem egzekucyjnym również domowników dłużniczki tj. jej męża J. J. i ich dzieci: O. J. i A. J., którzy zajmowali część mieszkalną w budynku mieszkalno-usługowym, znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości. Nie korzystali z części usługowej budynku usytuowanej od frontu. Powierzchnia części mieszkalnej, zajmowana przez nich wynosiła 42,31 m². Część usługowa znajdowała się we władaniu powoda i była przez niego wynajmowana.

Komornik powołując się na art. 1046 § 4 k.p.c., zwrócił się do pozwanej Gminy o wskazanie pomieszczenia tymczasowego dla dłużników. Pomieszczenie takie nie zostało wskazane przez pozwaną. Pomieszczenia takiego nie posiadał także powód i komornik wstrzymał się z wykonaniem eksmisji w zakresie części mieszkalnej nieruchomości, kontynuując czynności egzekucyjne w zakresie części usługowej.

Umową z dnia 1 marca 2013r. E. J. wynajęła W. O. znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości pawilon handlowy o powierzchni 26,98 m². W pawilonie tym W. O. prowadziła działalność gospodarczą. Powód pismem z dnia 4 kwietnia 2014r. wypowiedział najem tego lokalu użytkowego.

Pozwana pismem z dnia 3 grudnia 2014r. wskazała dłużnikom pomieszczenie tymczasowe, położone w K. przy ul. (...), jednak dłużnicy odmówili przeniesienia się do tego lokalu. Z przedmiotowej nieruchomości zostali ostateczne wyeksmitowani w dniu 8 kwietnia 2015r. Wobec wykonania eksmisji dłużników postanowieniem z dnia 8 grudnia 2015r. postępowanie egzekucyjne w sprawie Km 322/14 zostało umorzone. Dłużnicy nie uiścili żadnych kwot na rzecz powoda za korzystanie z jego nieruchomości, w tym za objęty żądaniem pozwu miesiąc kwiecień 2014r.

Czynsz najmu przedmiotowej nieruchomości jaki można było uzyskać za miesiąc kwiecień 2014r. wynosił 1.507 zł. Biegły sądowy K. S. wskazał, że w ramach tej kwoty czynsz z części mieszkalnej budynku mieszkalno-usługowego wyniósł 216 zł, czynsz z części usługowej budynku wyniósł 755 zł, a czynsz za pawilon handlowy 536 zł. Wartość ta została ustalona przy uwzględnieniu szczegółowej analizy rynku najmu nieruchomości podobnych na lokalnym rynku oraz uwzględnieniu lokalizacji przedmiotowej nieruchomości, sąsiedztwa i otoczenia, standardu i stanu technicznego oraz powierzchni użytkowej nieruchomości. Sąd podzielił wnioski opinii i poczytał ją za w pełni wiarygodną.

Sąd jako podstawę odpowiedzialności pozwanej Gminy za niedostarczenie pomieszczenia zastępczego wskazał art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W świetle art. 18 ust. 5, 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. Ustawa o ochronie praw lokatorów przesądza tylko przyczynę powstania odpowiedzialności odszkodowawczej i istnienie roszczenia właściciela opróżnianego lokalu w stosunku do gminy, nie określając zasady odpowiedzialności, ani wielkości odszkodowania. Wg 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.

Odszkodowanie obejmuje zatem poniesione przez właściciela lokalu straty - *damnum emergens* - jak i utracone zyski - *lucrum cessans*. Odpowiedzialność ta nie ma charakteru subsydiarnego w stosunku do obowiązku byłego najemcy wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czyli odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego jak i pomieszczenia tymczasowego jest niezależna od odpowiedzialności byłego najemcy za zapłatę odszkodowania.

W wypadku niewskazania lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego właściciel mieszkania ponosi szkodę, ponieważ musi tolerować zajmowanie jego lokalu przez osoby nieuprawnione. Zachowanie Gminy K. w postaci

zaniechania dostarczenia pomieszczenia tymczasowego, pomimo takiego ustawowego obowiązku, stanowi niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej - art. 417 § 1 k.c. Powód poniósł w związku z tym szkodę. Nie mógł korzystać z części mieszkalnej budynku usytuowanego na jego działce, wynajmować go i uzyskiwać świadczeń za korzystanie z niego, a dłużnicy korzystający z lokalu bez tytułu prawnego nie uiszczali żadnych opłat odpowiadających wysokości czynszu, jaki by płacili, gdyby wiązał ich stosunek prawny. Wysokość odszkodowania należnego od Gminy wyznacza wysokość czynszu, który właściciel mógłby otrzymać, gdyby Gmina spełniła swój obowiązek i dostarczyła pomieszczenie tymczasowe, co umożliwiłoby właścicielowi wynajęcie lokalu w oparciu o czynsz wolnorynkowy. Potencjalna rynkowa wartość czynszu najmu za część mieszkalną przedmiotowego budynku, zajmowaną przez dłużników, za miesiąc kwiecień 2014r. roku wyniosła 216 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego brak było podstaw do obciążenia pozwanej odpowiedzialnością odszkodowawczą w odniesieniu do pozostałych części nieruchomości, bowiem odpowiedzialność ta związana była z niewywiązaniem się z obowiązku zapewnienia pomieszczenia tymczasowego dla osób eksmitowanych. Brak takiego pomieszczenia sprawia, że w sytuacji gdy dłużnikowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może zamieszkać komornik wstrzymuje się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina właściwa ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, na wniosek komornika wskaże dłużnikowi tymczasowe pomieszczenie. Dotyczy to jedynie czynności egzekucyjnych z lokalu mieszkalnego. Regulacja ta nie tamuje możliwości prowadzenia egzekucji z pozostałych składników nieruchomości. W niniejszej sprawie czynności egzekucyjne w zakresie egzekucji z pomieszczeń użytkowych w przedmiotowym budynku oraz pawilonu handlowego były prowadzone przez komornika w dalszym ciągu. Nie było zatem podstaw do przyjmowania odpowiedzialności odszkodowawczej gminy w szerszym zakresie, dotyczącym części wykorzystywanych na nieruchomości jako lokale użytkowe.

W art. 1046 § 4 k.p.c. wyraźnie wskazano, że spoczywający na gminie obowiązek zapewnienia tymczasowego pomieszczenia związany jest z wykonywaniem przez komornika na podstawie tytułu wykonawczego opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. Lokal mieszkalny stanowił wyodrębnioną część budynku na przedmiotowej działce o powierzchni 42,31 m². Gmina nie ponosiła odpowiedzialności za pozbawienie wierzyciela możliwości korzystania z pozostałych składników nieruchomości, w szczególności stanowiących lokale o charakterze użytkowym. W tym zakresie wierzyciel może ewentualnie dochodzić roszczeń bezpośrednio od władających nimi bez tytułu prawnego. Jakkolwiek spornym okresie we władaniu powoda znajdowała się część użytkowa w budynku mieszczącym się na przedmiotowej nieruchomości i była przez niego odpłatnie wynajmowana.

Powyższy wyrok w pkt 1 zaskarżył apelacją powód W. D..

Skarżący zarzucił sprzeczność ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, polegającą na przyjęciu, że poprzez zaniechanie pozwanej we wskazaniu dłużnicze E. J. pomieszczenia tymczasowego powód nie został pozbawiony możliwości korzystania z całej nieruchomości przy ul. (...) w K., podczas gdy część mieszkalna stanowiła część przedmiotowej nieruchomości, do której dostęp warunkuje korzystanie z rzeczy (nieruchomości) w pełni i zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Wskazując na powyższy zarzut skarżący wniósł o zmianę wyroku w pkt 1 poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 1.507 zł oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że część nieruchomości, która znajdowała się w posiadaniu dłużników uniemożliwiła mu jakiegokolwiek korzystanie z nieruchomości. Nie miał również wstępu na podwórze, które było zamknięte zabezpieczoną zamkiem furtką. W części mieszkalnej znajdowały się wszelkie urządzenia i liczniki, bez których korzystanie z pozostałych części nieruchomości było niemożliwe. Pozwana nie zapewniła dłużnicze pomieszczenia tymczasowego, więc skarżący nie miał dostępu do żadnej części nieruchomości tj. nawet do pawilonu handlowego, który samodzielnie i bez zgody powoda wynajęła dłużniczka osobom trzecim. Zdaniem apelującego nawet gdyby przyjąć, że na skutek prowadzonego postępowania egzekucyjnego powód mógłby zostać wprowadzony w posiadanie przynajmniej tzw. części gospodarczo -usługowych nieruchomości, to i tak nie mógłby z nich korzystać, ani nikomu przekazać np. na podstawie umowy najmu.

W odpowiedzi na apelację Gmina K. wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów procesu apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za własne. Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia znajdują pełne oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, którego oceny Sąd I instancji dokonał w granicach zasady swobodnej oceny dowodów z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego. Sąd przekonująco ocenił wiarygodność i moc poszczególnych dowodów na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd odwoławczy nie dostrzegł żadnych uchybień w zakresie oceny materiału dowodowego, która jest zgodna z art. 233 § 1 k.p.c. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Nietrafny był zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego polegający na przyjęciu, że zaniechanie pozwanej we wskazaniu dłużniczce E. J. pomieszczenia tymczasowego, nie pozbawiło powoda możliwości korzystania z całej nieruchomości przy ul. (...) w K.. Skarżący nie kwestionował, że na organach Gminy ciążył jedynie obowiązek dostarczenia pomieszczenia tymczasowego dla zapewnienia potrzeb mieszkaniowych dłużników. Znajduje to potwierdzenie w art. 1046 § 4 k.p.c. stanowiącym, że obowiązek czasowego wstrzymania egzekucji do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie dotyczy tylko określonego przedmiotu - pomieszczenia spełniającego funkcje mieszkalne. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy względem wierzyciela dotyczy zatem wyłącznie faktu niedostarczenia pomieszczenia tymczasowego, celem zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych dłużników, co uniemożliwiło skarżącemu korzystanie z przedmiotu jego własności. Jeżeli faktycznie właściciel nie mógłby korzystać z pozostałej części nieruchomości, ewentualne roszczenia winien kierować do osób zajmujących jego nieruchomość, a nie do Gminy. Gmina ponosi odpowiedzialność jedynie za brak dostępu do części mieszkalnej zajmowanego budynku.

Zarzuty, że skarżący nie miał dostępu do całej nieruchomości nie mógł zatem zostać uwzględniony; z jednej strony ze względu na fakt ograniczenia odpowiedzialności gminy do wyrównania szkody w postaci braku dochodu z tytułu najmu lokalu o charakterze mieszkalnym, z drugiej ponieważ apelujący miał dostęp do lokalu użytkowego, a nie wykazał, że zamieszkiwanie przez dłużników na nieruchomości umożliwiło mu wynajęcie lokalu użytkowego, a nawet gdyby tak było to ewentualną odpowiedzialność z tego tytułu ponoszą dłużnicy.

Sąd Okręgowy, dzieląc ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji oraz przytoczoną powyżej argumentację na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach procesu apelacyjnego orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu w oparciu o art. 98 k.p.c. w związku w zw. z § 2 pkt 2 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 poz.1804, w brzmieniu przed zmianą z dnia 27 października 2016r.).