

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 maja 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1628/13 z powództwa M. G. i W. G. przeciwko Z. O., B. O., S. O. oraz Miastu Ł., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

- w punkcie 1 zasądził solidarnie od Z. O., B. O. i S. O. na rzecz M. G. kwotę 18.980,11 zł ze szczegółowo opisanymi w tym punkcie wyroku odsetkami ustawowymi za opóźnienie,
- w punkcie 2 zasądził solidarnie od Z. O., B. O. i S. O. na rzecz W. G. kwotę 13.744,22 zł ze szczegółowo opisanymi w tym punkcie wyroku odsetkami ustawowymi za opóźnienie,
- w punkcie 3 zasądził od Miasta Ł. na rzecz M. G. kwotę 25.185,23 zł ze szczegółowo opisanymi w tym punkcie wyroku odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w szczególności w punkcie 3d zasądzono od Miasta Ł. na rzecz M. G. odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 8358,56 zł za okres od 26 listopada 2015 roku,
- w punkcie 4 zasądził od Miasta Ł. na rzecz W. G. kwotę 18.237,58 zł ze szczegółowo opisanymi w tym punkcie wyroku odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w szczególności w punkcie 4d zasądzono od Miasta Ł. na rzecz W. G. odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 6052,75 zł za okres od 26 listopada 2015 roku,
- w punkcie 5 stwierdził, że w zakresie kwot zasądzonych w punktach 1 i 2 wyroku pozwani Z. O., B. O. i S. O. oraz Miasto Ł. odpowiadają wobec powodów w ten sposób, że spełnienie świadczenia w całości lub w części przez któregokolwiek z nich zwalnia pozostałych od obowiązku zapłaty do wysokości spełnionego świadczenia,
- w punkcie 6 oddalił powództwo w pozostałej części,
- w punkcie 7 o kosztach procesu orzekł w ten sposób, że ustalił, iż pozwani Z. O., B. O. i S. O. przegrali proces w 100%, natomiast pozwane Miasto Ł. przegrało proces w 58% oraz szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok został wydany w wyniku dokonania przez Sąd Rejonowy następujących ustaleń faktycznych. Powodowie są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), z udziałami wynoszącymi 15/36 (W. G.) oraz 21/36 (M. G.). Pozwani Z. O., B. O. i S. O. w objętym pozwem okresie, tj. od 1 marca 2011 roku, zajmowali bez tytułu prawnego lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) w budynku posadowionym na wyżej opisanej nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 13 września 2006 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 282/06, nakazano wyżej wymienionym osobom opróżnienie wyżej opisanego lokalu mieszkalnego oraz ustalono, że osobom tym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, a ponadto wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwany przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W dniu 19 grudnia 2014 roku zostało przez Miasto Ł. wystawione skierowane dla Z. O., B. O. i S. O. do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Umowa ta została zawarta w dniu 19 stycznia 2015 roku. Za objęty pozwem okres od 1 marca 2011 roku do 31 stycznia 2015 roku Z. O., B. O. i S. O. nie zapłacili na rzecz powodów jakichkolwiek kwoty z tytułu odszkodowania za zajmowanie wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego.

Łączna wysokość możliwego do uzyskania na zasadach rynkowych czynszu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. wynosiła: w okresie od 1 marca 2011 roku do 30 listopada 2013 roku 30.917,95 zł, natomiast w okresie od 1 grudnia 2013 roku do 30 września 2014 roku 9079,19 zł, a ponadto za kolejne miesiące po 907,91 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powodom przysługuje od Miasta Ł., na podstawie o art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733) w związku z art. 417 k.c., odszkodowanie w łącznej kwocie 39.997,14 zł za

okres do 1 marca 2011 roku do 30 września 2014 roku oraz po 907,91 zł miesięcznie za okres od października 2014 roku. Sąd Rejonowy przyjął, że pozwane Miasto Ł. odpowiada za szkodę majątkową poniesioną przez powodów na skutek zajmowania wyżej opisanego lokalu przez pozostałych pozwanych za okres trwający do dnia 24 stycznia 2015 roku, tj. za okres, który kończył się po upływie 5 dni od daty zawarcia przez S. O., Z. O. i B. O. z Miastem Ł. umowy najmu lokalu socjalnego.

Uwzględniając wielkość udziałów każdego z powodów we współwłasności nieruchomości opisanej w pozwie Sąd Rejonowy dokonał stosunkowego rozdzielenia wyżej określonych kwot na rzecz każdego z dwóch powodów.

(wyrok k. 248-251, uzasadnienie wyroku k. 257-263)

Apelację od wyżej opisanego wyroku w części oddalającej powództwo złożyło wyłącznie pozwane Miasto Ł.. Wyrok w stosunku do pozostałych pozwanych uprawomocnił się.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez bezpodstawne ustalenie przez sąd I instancji, że Miastu Ł. za okres do 30 września 2014 roku przysługuje odszkodowanie w łącznej kwocie wynoszącej 39.997,14 zł, podczas gdy biegły w wydanej w niniejszej sprawie opinii określił kwotę odszkodowania za wyżej wskazany okres na 37.183,92 zł,

- naruszenie art. 230 k.p.c. przez uznanie, iż uwolnienie się przez Miasto Ł. od odpowiedzialności z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego nie nastąpiło w dniu 19 grudnia 2014 roku (tj. w dniu złożenia pozostałym pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego) lecz w dniu 19 stycznia 2015 roku, tj. w dniu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – w sytuacji, w której w postępowaniu przed sądem I instancji strona powodowa nie zaprzeczyła twierdzeniom pozwanego Miasta Ł. o tym, że już w dniu 19 grudnia 2014 roku Miasto Ł. dostarczyło pozwanym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

- naruszenie art. 98 k.p.c. przez błędne ustalenie, że Miasto Ł. przegrało proces w 58%, podczas gdy w istocie pozwany przegrał proces w mniejszej części,

- naruszenie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów przez przyjęcie, że odpowiedzialność gminy za skutki niedostarczenia lokalu socjalnego kończy się dopiero w momencie faktycznego opuszczenia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

- oddalenie powództwa w zakresie, w jakim w punkcie 3 zaskarżonego wyroku zasądzono od pozwanego Miasta Ł. kwotę przekraczającą 22.929,94 zł, tj. w zakresie kwoty podanej w punkcie 3a oddalenie powództwa ponad kwotę 9558,47 zł z odsetkami i w zakresie kwoty podanej w punkcie 3d oddalenie powództwa ponad kwotę 7744,31 zł z odsetkami,

- oddalenie powództwa w zakresie, w jakim w punkcie 4 zaskarżonego wyroku zasądzono od pozwanego Miasta Ł. kwotę przekraczającą 16.626,66 zł, tj. w zakresie kwoty podanej w punkcie 4a oddalenie powództwa ponad kwotę 6.937,82 zł z odsetkami i w zakresie kwoty podanej w punkcie 4d oddalenie powództwa ponad kwotę 5.614 zł z odsetkami,

- rozstrzygnięcie o kosztach procesu w postępowaniu przed sądem I instancji.

(apelacja k. 266-271)

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 29 listopada 2016 roku powodowie wystąpili o oddalenie apelacji pozwanego Miasta Ł..

(protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 29 listopada 2016 roku – 6 minuta 53 sekunda)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego Miasta Ł. jest częściowo zasadna.

Wyrok sądu pierwszej instancji został wydany na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela. Ustalenia te wymagały jedynie uzupełnienia w zakresie dotyczącym daty doręczenia S. O., B. O. i Z. O. pisma Miasta Ł. zawierającego ofertę zawarcia z tymi osobami umowy najmu lokalu socjalnego. Skoro w piśmie procesowym z dnia 26 listopada 2015 roku (k. 217-218) pozwane Miasto Ł. oświadczyło, że w dniu 19 grudnia 2014 roku złożyło Z. O., B. O. i S. O. ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego powodowie - mimo otrzymania odpisu wyżej przywołanego pisma strony pozwanej - aż do dnia zamknięcia rozprawy przed sądem I instancji nie wypowiedzieli się co do wyżej przywołanego twierdzenia strony pozwanej, to w oparciu o treść art. 230 k.p.c. należało uznać, że w postępowaniu przed Sądem Rejonowym powodowie przyznali prawdziwość wyżej przywołanego twierdzenia Miasta Ł.. Za trafny należy zatem uznać podniesiony w apelacji zarzut pozwanego Miasta Ł. co do tego, że sąd I instancji błędnie uznał, iż wyżej przywołane twierdzenie faktyczne pozwanego nie zostało udowodnione. Skoro fakt objęty wyżej przywołanym twierdzeniem procesowym pozwanego został w istocie przyznany – w sposób dorozumiany (art. 230 k.p.c.) – przez powodów, to nie wymagał on dowodzenia przez stronę pozwaną, a sąd I instancji powinien był oprzeć na tym fakcie ocenę prawną zasadności roszczenia powodów wobec Miasta Ł..

Zasadny jest także zarzut strony pozwanej dotyczący oparcia zaskarżonego wyroku na błędnym zastosowaniu art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie dotyczącym daty końcowej odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom do niego uprawnionym.

Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za niedostarczenie osobom uprawnionym do lokalu socjalnego z mocy wyroku związana jest z zaniechaniem dokonania przez gminę czynności umożliwiających wierzycielowi przeprowadzenie skutecznej egzekucji przeciwko osobom zajmującym dany lokal bez tytułu prawnego (por. wyrok SN z dnia 13 lutego 2014 roku, V CNP 32/13). Obowiązek odszkodowawczy gminy, do którego odnosi się art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, jest obowiązkiem dotyczącym naprawienia szkody majątkowej będącej skutkiem niedostarczenia lokalu socjalnego, jednakże ustalenie zakresu omawianej odpowiedzialności odszkodowawczej musi uwzględniać treść art. 14 ust. 6 tej samej ustawy, który stanowi o tym, że do czasu złożenia osobom uprawnionym przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego sąd wstrzymuje wykonanie obowiązku opróżnienia lokalu zajmowanego przez te osoby bez tytułu prawnego. Złożenie tego rodzaju oferty przez właściwą gminę osobom uprawnionym oznacza z kolei – o ile oferta ta dotyczy lokalu spełniającego wymagania określone w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów - ziszczenie się zdarzenia, od którego uzależnione jest nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi eksmisyjnemu (art. 786 § 1 k.c.). Skoro zatem już od dnia złożenia przez gminę dłużnikom zajmującym bez tytułu prawnego dany lokal oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wierzyciel jest uprawniony do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu nakazującemu opróżnienie zajmowanego bez podstawy prawnej lokalu, to w tym samym dniu kończy się odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za zajmowanie lokalu przez dłużników danego wierzyciela (tj. przez osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego skutecznego wobec jego właściciela), gdyż nie istnieją już przeszkody dla wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko dłużnikom zajmującym lokal należący do wierzyciela bez tytułu prawnego. Innymi słowy, w pełni podzielić należy pogląd, zgodnie z którym obowiązek gminy, o jakim mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 tej ustawy osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku (por. wyrok SN z dnia 23 listopada 2012 roku, I CSK 292/12).

O ile zatem oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dotyczy lokalu spełniającego wymogi określone w art. 2 ust. 1 pkt. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, to z dniem złożenia tej oferty przez gminę osobie uprawnionej do lokalu

socjalnego i zajmującej bez tytułu prawnego inny lokal mieszkalny wygasa odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za skutki dalszego zajmowania tego innego lokalu przez osobę, której złożono ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Właściciel lokalu zajmowanego przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego może dowodzić – w procesie odszkodowawczym przeciwko gminie – że lokal zaoferowany przez gminę jako lokal socjalny nie spełnia wymogów ustawowych. W niniejszej sprawie powodowie nie sformułowali jednak tego rodzaju twierdzeń i nie zgłosili żadnych dowodów zmierzających do wykazania, że lokal zaoferowany przez Miasto Ł. pozwanym O. w dniu 19 grudnia 2014 roku (k. 219) nie spełniał ustawowych wymogów dla lokalu socjalnego.

Wobec powyższego, przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pogląd, jakoby odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego miała trwać aż do dnia zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (a nie wyłącznie do dnia złożenia oferty zawarcia takiej umowy) lub nawet o 5 dni dłużej (celem umożliwienia lokatorom opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu), nie znajduje podstawy prawnej. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy przewidziana w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów jest odpowiedzialnością za niezłożenie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Właściciel może – na zasadach ogólnych (art. 415 lub art. 417 k.c.) -domagać się odszkodowania od gminy za dalszy okres trwający już po złożeniu osobom zajmującym lokal należący do tego właściciela oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, jednakże roszczenie takie powinno być oparte na twierdzeniu właściciela o tym, że to z winy gminy doszło do opóźnienia w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego już po złożeniu osobom uprawnionym oferty zawarcia tego rodzaju umowy. W niniejszej sprawie powodowie nie sformułowali żadnych twierdzeń tego rodzaju, a zatem nie zachodziły podstawy do uznania, że pozwane Miasto Ł. ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodów za zajmowanie przez Z., S. i B. O. opisanego w pozwie lokalu w okresie po 19 grudnia 2014 roku, tj. po dostarczeniu tym osobom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Z kolei zarzut pozwanego Miasta Ł. dotyczący ustalenia innej niż wynikająca z opinii biegłego wysokości odszkodowania należnego powodom za okres do 30 września 2014 roku nie może zostać uznany za zasadny. Wprawdzie w swojej pisemnej opinii uzupełniającej biegły z zakresu czynszów A. K. istotnie podał, że łączna wysokość możliwego do uzyskania na zasadach rynkowych czynszu najmu lokalu opisanego w pozwie w okresie od 1 marca 2011 roku do 30 września 2014 roku wynosiła (dla najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony) 37.183,92 zł (k. 176 akt sprawy), to jednak podanie przez biegłego tej sumy wynikało z błędu rachunkowego biegłego polegającego na niepoprawnym zsumowaniu kwoty czynszu możliwego do uzyskania w okresie od 1 grudnia 2013 roku do 30 września 2014 roku (9079,19 zł, k. 176) z kwotą czynszu możliwego do uzyskania w okresie od 1 marca 2011 roku do 30 listopada 2013 roku podaną w pierwszej opinii pisemnej (30.917,95 zł, k. 127). Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, sumę wyżej wskazanych dwóch kwot stanowi liczba 39.997,14 zł (9079,19 zł + 30.917,95 zł), a nie liczba podania w końcowej części opinii uzupełniającej opinii biegłego – ta ostatnia liczba wynika z oczywistej omyłki rachunkowej lub pisarskiej biegłego. Skorygowanie przez Sąd tego rodzaju omyłki nie wymaga wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.) i z tego względu nie stanowi naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., co niezasadnie pozwany zarzucił sądowi I instancji.

Ostatecznie zatem łączną wysokość odszkodowania należnego powodom od Miasta Ł. za okres od 1 marca 2011 roku do 19 grudnia 2014 roku należało określić na 42.369,42 zł (39.997,14 zł + 2 x 907,91 zł + 19/31 x 907,91 zł), co stanowi sumę odszkodowania należnego za okres do 30 września 2014 roku oraz odszkodowania za dalsze 2 miesiące i 19 dni w 2014 roku. Z uwagi na treść art. 207 k.c. Sąd Rejonowy prawidłowo podzielił globalną kwotę odszkodowania między powodów proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności przyjmując, że M. G. powinna przypaść część wynosząca 21/36 (tj. 58%) odszkodowania, a W. G. część wynosząca 15/36 (tj. 42%). Wobec powyższego, należało przyjąć, że z wyżej podanej globalnej kwoty odszkodowania podlegającej zapłacie przez Miasto Ł. M. G. przypada kwota 24.574,26 zł (0,58 x 42.369,42 zł), natomiast W. G. kwota 17.795,16 zł (0,42 x 42.369,42 zł). Z tego względu apelacja Miasta Ł. podlegała częściowemu uwzględnieniu, tj. kwoty zasądzone od tego pozwanego na rzecz powodów w punktach 3 i 4 wyroku podlegają zmniejszeniu do kwot wyżej wskazanych. Zmniejszenie kwot należności głównej skutkuje także analogiczną zmianą określonych w punktach 3d i 4d kwot stanowiących podstawę zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od 26 listopada 2015 roku.

Z uwagi na to, że łączna kwota odszkodowania należnego powodom od Miasta Ł. jest w wyżej wskazanym zakresie zakresie niższa od kwoty zasądzonej w punktach 3 i 4 zaskarżonego wyroku, stosownie do treści art. 100 k.p.c. należało także dokonać zmiany punktu 7 wyroku poprzez ustalenie, że Miasto Ł. jest stroną przegrywającą postępowanie w pierwszej instancji w 56% (42.369,42 zł : 75.000 zł) a nie w 58%.

Na podstawie 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok podlegał zmianie w wyżej omówionym zakresie. W pozostałym zakresie apelacja pozwanego Miasta Ł. na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Na podstawie art. 391 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. należało ustalić, że koszty postępowania apelacyjnego między powodami a pozwanym Miastem Ł. znoszą się wzajemnie, gdyż każda z tych stron wygrała postępowanie apelacyjne jedynie w części.