

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Ł. w sprawie z powództwa (...) sp. z o.o. w R. przeciwko Miastu Ł.:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 371,71 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia. Strona powodowa jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). W skład nieruchomości wchodzi lokal numer 6a, który był zajmowany na podstawie umowy najmu przez A. B.

i M. K., których eksmisję z tego lokalu orzeczono wyrokiem wydanym dnia 6 września 2011 roku, przyznając jednocześnie uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wobec uprawnionych. Pismem z dnia 4 kwietnia 2016 roku powódka wezwała Gminę M. Ł. do zapłaty kwoty 4.304,64 zł tytułem naprawienia szkody, jaką poniosła w związku z niedostarczeniem przez pozwaną lokalu socjalnego dla A. B. i M. K. za okres od dnia 1 grudnia 2014 roku do dnia 31 marca 2016 roku. Miasto Ł. nie uznało tego roszczenia i odmówiło wypłaty odszkodowania. Wysokość stawki czynszu możliwa do uzyskania z tytułu wynajmu nieumeblowanych lokali mieszkalnych o parametrach porównywalnych z lokalem numer 6a w okresie od dnia 24 października 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku wynosiła 189,44 zł za miesiąc, co daje za cały ten okres czynsz w wysokości 2.838 zł (przy 100% efektywności najmu), w 2016 roku wynosiła ona 195,20 zł za miesiąc, a w roku 2017 201,12 zł za miesiąc. Dla kamienic w Ł. średnia efektywność najmu wynosi 90 %. Pracownik terenowy i pracownik zajmujący się księgowaniem płatności nigdy nie spotkali się i nie rozmawiali z lokatorami lokalu numer 6a, a wiadomość o tym, że lokal nie jest zamieszkiwany powzięli w styczniu 2017 roku, gdy podczas remontu kamienicy doszło do wyważenia drzwi do lokalu. Lokal nigdy nie został oficjalnie zdany.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wywiódł, że powództwo winno być oddalone. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy, o której mowa

w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą, aktualizuje się bowiem jedynie w razie niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej, zajmowania lokalu przez dotychczasowego najemcę oraz powstania na skutek tego szkody. Sąd I instancji wskazał, że ustawa posługuje się pojęciem uprawnienia do lokalu socjalnego, zaś jego realizacja jest uzależniona od woli osoby uprawnionej, która z przyznanego jej prawa może nie skorzystać, dając temu wyraz np. poprzez dobrowolne opróżnienie zajmowanego lokalu. Ponadto Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na możliwość wystąpienia o realizację tego uprawnienia przez inny podmiot, który ma ku temu ustawowe upoważnienie lub stwierdzone przez sąd prawo do wystąpienia o realizację tego uprawnienia. Stąd, w ocenie Sądu I instancji, aby zaistniała możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, uprawniony bądź podmiot mający prawo wystąpić o realizację tego uprawnienia musi zwrócić się w tym przedmiocie do właściwej gminy. Zważywszy na to, że regułą winno być dobrowolne wykonanie wyroku eksmisyjnego, o zawinionym przez gminę zaniechaniu i odpowiedzialności odszkodowawczej z tego tytułu można mówić dopiero wówczas, gdy pomimo zawiadomienia ze strony dłużnika o chęci skorzystania z przyznanego mu uprawnienia albo pomimo wezwania ze strony wierzyciela, lokal socjalny nie zostanie przyznany. W dalszej części swych rozważań Sąd Rejonowy wywiódł, że strona powodowa nie udowodniła także istnienia szkody, gdyż nie wykazała ona, aby lokatorki lokalu numer 6a w okresie objętym pozwem pozostawały nadal w lokalu. O kosztach procesu należnych stronie pozwanej oraz o nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik powódki, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest okoliczność zamieszkiwania osoby posiadającej prawo do lokalu socjalnego w lokalu zajmowanym bez tytułu prawnego, w sytuacji gdy powołane przepisy nie wymagają zaistnienia w/w przesłanki,
2. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 455 k.c. poprzez jego zastosowanie i w konsekwencji błędne przyjęcie, że powódka zobowiązana była do wezwania pozwanej do dostarczenia lokalu socjalnego, co miało być warunkiem odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, w sytuacji gdy w/w obowiązek ma charakter publicznoprawny, a zatem brak stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami wyklucza zastosowanie w/w artykułu do określenia terminu, w którym powstaje obowiązek gminy do złożenia oferty zawarcia umowy na najem lokalu socjalnego,
3. naruszenie prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że powódka nie udowodniła swojego roszczenia, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków oraz dowodu z opinii biegłego wynika, że powódka wykazała swoje roszczenie zarówno co do zasady jak i wysokości.

W konkluzji apelacji pełnomocnik powódki wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 3.497,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz kosztów opłaty od pełnomocnictwa i substytucji.

Podczas rozprawy apelacyjnej pełnomocnik powódki oświadczył, że popiera apelację, wnosząc jednocześnie o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja jest niezasadna.

Od wyniku kontroli prawidłowości procedowania Sądu pierwszej instancji, w szczególności w zakresie oceny materiału dowodowego, zależą wnioski co do poprawności poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Dopiero na podstawie prawidłowo ustalonych faktów mogą być czynione rozważania co do tego, czy sąd we właściwy sposób zastosował przepisy prawa materialnego (subsumpcja) i czy dokonał prawidłowej ich wykładni. Stąd w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniesie się do sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Zarzut postawiony przez skarżącą sprowadza się do stwierdzenia, iż Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że powódka nie udowodniła swego roszczenia co do zasady i wysokości, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wypływa odmienny wniosek.

Odwołując się w tym miejscu ponownie do treści przytoczonego powyżej przepisu art. 233 § 1 k.p.c., należy stwierdzić, że skutkiem jego naruszenia jest dokonanie błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego, to jest poczynienie takich ustaleń co do faktów, które wskutek naruszenia reguł rządzących oceną dowodów, pozostają w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. W celu skutecznego wytknięcia tego typu uchybienia strona powinna wykazać, że Sąd pierwszej instancji, dokonując oceny materiału dowodowego, wywiódł z niego wnioski, które są nielogiczne (brak logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub wykroczenie

poza schematy logiki formalnej) lub niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Strona winna także wskazać, jakie konkretnie ustalenia, choć nie powinny to jednak, wskutek błędnej oceny dowodów znalazły swoje miejsce w ustalonym stanie faktycznym. Tymczasem z treści uzasadnienia apelacji wynika, że strona powodowa bynajmniej nie kwestionuje ustaleń faktycznych. Podnosząc zaś, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Gminy w rzeczywistości zarzuca błędną subsumpcję prawidłowo ustalonego stanu faktycznego pod normę art. 18 ust. 5 ustawy i art. 417 k.c., to jest niewłaściwe zastosowanie tych przepisów, polegające na wadliwym uznaniu, że ustalony w sprawie stan faktyczny nie odpowiada ich hipotezom. W konsekwencji tak sformułowany zarzut błędnej subsumpcji zostanie omówiony wraz z zarzutami przedstawionymi przez skarżącą jako zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Skoro skarżąca nie kwestionowała poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy, przyjmując te ustalenia za własne, przechodzi w tym miejscu do omówienia zarzutów dotyczących sfery prawa materialnego.

Rozważania w tym przedmiocie wypada rozpocząć od zarzutu naruszenie art. 455 k.c., które to naruszenie miało polegać na niezasadnym zastosowaniu przywołanego unormowania. Zarzut ten jest chybiony. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika bowiem, aby Sąd I instancji zastosował ten przepis w niniejszej sprawie. Kwestia objęta omawianym w tym miejscu zarzutem, jako warunkująca powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej, winna być natomiast rozpatrywana na gruncie przepisów art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy. Stąd będzie o niej mowa w dalszej części tego uzasadnienia.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r. poz. 380 i 585). Przepis art. 417 k.c. stanowi z kolei, że za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorząd terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Źródła swej szkody strona powodowa upatruje w zaniechaniu przez pozwaną Gminę przedstawienia byłym lokatorom lokalu stanowiącego własność powódki oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Warunkiem tej odpowiedzialności jest niezgodność zarzucanego pozwanej zaniechania z prawem (bezprawność). Podmiot odpowiedzialny za skutki zaniechania musi mieć jednak świadomość nie tylko tego, że określony obowiązek został na niego włożony, np. w drodze wyroku sądowego, ale i tego, że wystąpiły okoliczności, które skutkują aktualizacją tego obowiązku. Na gruncie niniejszej sprawy okolicznością taką, jak słusznie wywiódł Sąd I instancji, jest powzięcie przez stronę pozwaną, na skutek skierowanego do niej wezwania do zapłaty, wiedzy o tym, że właściciel lokalu żąda wykonania przez pozwaną gminę wynikającego z wyroku eksmisyjnego obowiązku złożenia byłym lokatorom oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jak podniesiono

w apelacji, strona pozwana, jako powódka w sprawie o eksmisję, miała świadomość istnienia po stronie byłych lokatorek uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Uprawnienie to nie podlega jednak realizacji już z chwilą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, lecz jedynie na żądanie uprawnionych bądź w przypadku dążenia przez właściciela lokalu do wykonania wynikającego z tego wyroku obowiązku opróżnienia lokalu. W braku takich działań obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego nie aktualizuje się. Pozwana Gmina jako powódka w sprawie o eksmisję, jak każdy inny właściciel lokalu, co do którego wydano tytuł egzekucyjny nakazujący jego opróżnienie, nie ma obowiązku skierowania tego tytułu do wykonania w drodze przymusu państwowego. Przyczyny takiego stanu rzecz mogą być różne,

w szczególności były lokator może z własnej woli opuścić zajmowany lokal, nie korzystając z przyznanego mu uprawnienia do lokalu socjalnego. Gmina co do zasady nie dysponuje wiedzą w tych przedmiotach i nie można wymagać od niej, aby czyniła z urzędu ustalenia w przedmiocie tego, czy obowiązek dostarczenia lokalu stał się aktualny. To na właścicielu lokalu, jeżeli nie uczynił tego wcześniej sam były lokator, spoczywa zatem ciężar przedstawienia gminie, iż nadszedł już czas realizacji spoczywającego na niej obowiązku stanowiącego odzwierciedlenie orzeczonego

w wyroku eksmisyjnym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Dopiero wówczas, gdy wyposażona w tę wiedzę gmina nie czyni zadość wspomnianemu obowiązkowi, dopuszcza się bezprawnego zaniechania rodzącego odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy w zw. z art. 417 k.c. Wbrew zatem odmiennemu zapatrywaniu powódki, znajdującemu swój wyraz w treści apelacji, wystosowane w niniejszej sprawie wezwanie do zapłaty zawarte w piśmie z dnia 4 kwietnia 2016 roku, z którego wynikało żądanie właściciela lokalu, aby gmina wykonała obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, warunkowało odpowiedzialność odszkodowawczą strony pozwanej. Dlatego Sąd I instancji zasadnie przyjął, że Miasto Ł. nie może ponosić odpowiedzialności za szkodę, która miała powstać przed dniem tego wezwania, to jest przed wskazaną w apelacji datą 1 stycznia 2016 roku.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut naruszenia art. 417 k.c. w zw.

z art. 18 ust. 5 ustawy, które miało polegać na niezasadnym przyjęciu, że przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest okoliczność zamieszkiwania osoby posiadającej prawo do lokalu socjalnego w lokalu zajmowanym bez tytułu prawnego.

Choć wspomniana przesłanka nie została wyrażona w przepisie art. 18 ust. 5 ustawy, to jednak dokonując wykładni tego unormowania w szerszym kontekście, który stanowi art. 18 ustawy, a w szczególności jego ustęp 1, należy dojść do wniosku, że obowiązek zapłaty odszkodowania przez gminę powstaje jedynie wówczas, gdy były lokator nadal zajmuje lokal, nie uiszczając odszkodowania bądź też uiszczając odszkodowanie, które nie pokrywa w całości strat ponoszonych przez właściciela lokalu. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do wypaczenia celu, któremu służy przepis art. 18 ust. 5 ustawy. Część właścicieli lokali, którzy, np. wskutek dobrowolnego opróżnienia lokalu, odzyskaliby możliwość dysponowania swoją własnością mogłaby bowiem dojść do wniosku, że w tych okolicznościach bardziej opłacalnym od najmu odzyskanego lokalu może być wystąpienie przeciwko gminie

z roszczeniem o zapłatę odszkodowania za szkodę powstałą na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Powódka, jak słusznie zważył Sąd I instancji, nie zaoferowała przy tym materiału dowodowego, który wykazywałby, że A. B. i M. K. w okresie objętym pozwem nadal zajmowały lokal, wyłączając możliwość korzystania z niego przez właściciela. Należy przy tym wskazać, że brak protokołu dotyczącego zdania mieszkania czy brak zwrotu kluczy do niego nie przesądza o tym, że lokal jest w dalszym ciągu zajmowany, skoro występują w praktyce sytuacje, w których pomimo niezajmowania lokalu przez byłego lokatora dokonanie przywołanych powyżej czynności nie jest możliwe. Do takich należy, dla przykładu, śmierć byłego lokatora.

Na marginesie powyższych rozważań, nie negując stanowiska skarżącej co do tego, że właściciel nie może, poza wypadkami wskazanymi w ustawie, naruszać miru domowego osób zamieszkujących w lokalu stanowiącym jego własność, należy wskazać na pewną niekonsekwencję w zachowaniu powódki. Choć bowiem na potrzeby niniejszej sprawy zasłania się ona brakiem możliwości wejścia do lokalu, to ostatecznie, bazując wyłącznie na stwierdzonym przy okazji przystępowania do remontu kamienicy fakcie wyważenia drzwi do lokalu przez domniemanych „złomiarzy”, wkroczyła jednak do tego lokalu, narażając się na zarzut naruszenia wspomnianego miru.

Zważywszy na powyższe rozważania, podniesione w apelacji zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie, co skutkuje oddaleniem apelacji, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1. sentencji swego wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Apelacja została oddalona w całości. Dlatego strona powodowa, zgodnie z mającą zastosowanie także w postępowaniu apelacyjnym zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, winna zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią niezbędne koszty tego postępowania. Koszty te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 450 zł.

Dlatego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 2. sentencji swego wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. I k.p.c.