

Sygn. akt XV Ca 447/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

Sędziowie: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

SSO Karolina Obrębska

Protokolant: prot. sąd. Barbara Mischczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 września 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 26 listopada 2014 r.

sygn. akt V C 1053/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) zasądzoną w punkcie 1. kwotę podwyższa do 13.002,11 zł ( trzynaście tysięcy dwa złote i jednaście groszy);

b) w punkcie 4. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.633 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu;

I. w pozostałym zakresie apelację oddala;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 405 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Jarosław Grobelny /-/ Karolina Obrębska

**XV Ca 447/15**

## UZASADNIENIE

Powód J. K. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego - Gminy M. P. kwoty 14.268,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 26 kwietnia-2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości nr (...) położonej w P. przy ul. (...). W przedmiotowej nieruchomości Z. M. zajmowała lokal mieszkalny nr (...). Z uwagi na fakt, iż najemcy nie wywiązali się ze swoich obowiązków Sąd Rejonowy w P. wyrokiem z dnia 26 września 2007 r. - sygn. akt 1 C (...) nakazał lokatorom wymienionego lokalu opróżnienie, opuszczenie i wydanie go powodowi i przyznał jednocześnie lokatorom prawo do lokalu socjalnego, który winien dostarczyć pozwany. W dniu 19 lipca 2013 r. uprawnionym do lokalu została przedstawiona oferta najmu lokalu socjalnego. Powód dochodzi zapłaty odszkodowania za niedostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego za okres od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 19 lipca 2013 r. tj. doręczenia uprawnionym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 1 października 2014 r. (data wpływu do tut. Sądu) pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto wniósł o przeprowadzenie dowodu z dołączonego do odpowiedzi dokumentu oraz zobowiązanie powoda do wskazania czy za okres objęty powództwem uzyskał przeciwko byłym najemcom tytuły wykonawcze i czy kierował je do egzekucji oraz jakie kwoty uzyskał z tego tytułu.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powód domagając się odszkodowania powinien wykazać, że osoby uprawnione do otrzymania lokalu socjalnego zamieszkiwały w spornym lokalu w okresie objętym w pozwie oraz że nie uiszczają lub nie ruszczały z tego tytułu na rzecz powoda należnego odszkodowania. Ponadto pozwany oświadczył, że kwestionuje powództwo także w zakresie stawki czynszu stanowiącej podstawę obliczenia wysokości odszkodowania jak i wysokość opłat niezależnych od właściciela.

Na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. powód cofnął powództwo co do kwoty 1.200,00 zł ( po 100 zł miesięcznie za okres 12 miesięcy ), a pozwany wyraził zgodę na powyższe.

Wyrokiem z dnia 26 listopada Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10 970,53 zł ( dziesięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt złotych pięćdziesiąt trzy grosze ) z ustawowymi odsetkami 26 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do kwoty 1 200 zł z ustawowymi odsetkami od niej, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Kosztami postępowania obciążono strony stosunkowo powoda w 23% a pozwanego w 77% i z tego tytułu zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1858,87 zł ( tysiąc osiemset pięćdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt siedem groszy ).

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania.

Powód J. K. (1) jest współwłaścicielem w 135/160 części nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...), w której znajduje się między innymi lokal nr (...)

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w P., Wydział (...) z dnia 26 września 2007 r., w sprawie o sygn. akt (...), orzeczono nakaz eksmisji wobec F. C. i małoletnich A. F. oraz O. F. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), przy czym sąd przyznał im prawo do lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W dniu 19 lipca 2013 r. pozwany złożył uprawnionym ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W okresie od 1 lipca 31 grudnia 2012 r. J. C. tytułem bezumownego korzystania z lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. była zobowiązana do płacenia czynszu w wysokości 600,00 zł oraz opłat eksploatacyjnych z (woda, ścieki oraz śmieci) w kwocie 223,40 zł. Łącznie 823,40 zł. W okresie od 1 stycznia-30 czerwca 2013 r. miała płacić łącznie 834,40 zł miesięcznie, w tym 600,00 zł tytułem czynszu oraz 234,40 zł tytułem opłat eksploatacyjnych. Od 1 lipca 2013 r. za przedmiotowy lokal opłata wynosiła łącznie 840,00 zł, w tym czynsz 600,00 zł i 240,00 zł opłaty eksploatacyjne. Opłaty eksploatacyjne były przeliczane na 4 osoby, albowiem w styczniu 2009 r. J. C. urodziła trzecie dziecko- córkę N.. J. C. nie otrzymywała żadnej pomocy finansowej z (...) w P. na pokrycie wydatków związanych z zajmowanym mieszkaniem.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 14.268,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 kwietnia 2014 r. tytułem odszkodowania za niedostarczenie uprawnionym J. C. oraz małoletnim A. i O. F. lokalu socjalnego.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie oraz zeznań świadka J. B. uznając je za wiarygodne. Sąd pominął wniosek złożony przez pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność kwestionowania przez pozwanego wysokości czynszu najmu możliwego do uzyskania przez powoda za najem lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P. w okresie objętym pozwem albowiem na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. strony uzgodniły, iż niesporna jest wysokość opłaty 800,00 zł jako miesięcznego odszkodowania za przedmiotowy lokal. Powód cofnął powództwo co do kwoty 1200 zł (po 100 zł za każdy z 12 miesięcy).

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Artykuł 14 tejże ustawy w ustępie 1 wskazuje, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Powyższe przepisy wskazują na istnienie po stronie gminy obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom, co do których Sąd orzekł, iż przysługuje im uprawnienie do otrzymania takiego lokalu. Obowiązek ten wynika z przepisów ustawy, a więc przepisów prawa powszechnie obowiązującego.

Jak stanowi art. 18 ust. 1 cytowanej ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W dalszej części tegoż artykułu, ustawodawca wskazuje, iż odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a jeśli nie pokrywa ono poniesionych strat, właściciel może żądać od tej osoby, odszkodowania uzupełniającego, jednakże osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu w niniejszej sprawie stanowił przepis art. 18 ust. 5 wskazanej ustawy, który stanowi, że 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. Nr 16, poz. 93).

Bezsprzecznie zakres obowiązku odszkodowawczego gminy jest obecnie tożsamy z zakresem obowiązku osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

Jak wskazuje doktryna prawa, nie należy wymagać od właściciela, aby przed zgłoszeniem gminie roszczenia musiał podejmować działania zmierzające do przymusowego wyegzekwowania należnego mu od byłego lokatora odszkodowania lub też urzędowego (sądowego) ustalenia jego wysokości (C. Podsiadlik, Monitor Prawniczy 2002/20/933 „Roszczenia odszkodowawcze właściciela lokalu mieszkalnego”). Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 07 grudnia 2007 r. zabrał stanowisko w kwestii relacji odpowiedzialności gminy i byłych najemców za zapłatę odszkodowania właścicielowi i przesądził, iż odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (III CZP 121/07, Lex 322099).

Analiza powyższych przepisów i orzecznictwa prowadzi wobec tego do konkluzji, iż odpowiedzialność gminy za szkodę, nie jest w tym wypadku odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do odpowiedzialności byłych najemców, a jest odpowiedzialnością za to samo zobowiązanie, ale opartą na różnych podstawach prawnych. Wobec tego

bezskuteczna egzekucja z majątku byłych najemców nie stanowi wcale przesłanki koniecznej do zgłoszenia żądania zapłaty przeciwko gminie, jednakże ewentualna zapłata przez byłych najemców kwoty odszkodowania powoduje wygaśnięcie roszczenia w stosunku do gminy.

Odpowiedzialność gminy, wskazana w art. 18 ust. 5 wspomianej ustawy, została oparta o reguły odpowiedzialności za szkodę zawarte w art. 417 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Powód wykazał, iż działanie pozwanej gminy było bezprawne, albowiem wbrew obowiązkowi ustawowemu wynikającemu z przepisu art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie dostarczyła ona lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania. Dla powstania odpowiedzialności gminy nie jest konieczne wykazanie przez powoda winy sprawcy szkody.

Szkodę, zgodnie z art. 361 k.c. stanowi strata, którą poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, zaś odszkodowanie powszechnie w nauce prawa rozumiane jest jako doprowadzenie do stanu takiego, jakby szkoda nie powstała.

Zdaniem Sądu powód wykazał powstanie szkody w jego majątku, a także jej wysokość.

Na podstawie dokumentów Sąd ustalił iż w okresie objętym pozwem przedmiotowy lokal zajmowała była lokatorka wraz z małoletnimi dziećmi uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego. Wskutek zajmowania lokalu powoda przez w.w. osoby, powód poniósł szkodę polegającą na utracie zysków z wynajmu na wolnym rynku przedmiotowego lokalu w okresie od 1 lipca 2012 r. do 19 lipca 2013 r.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu w adekwatnym związku przyczynowym z niezapewnieniem przez pozwanego lokalu socjalnego byłym lokatorom lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...), pozostaje szkoda w postaci czynszu wolnorynkowego jaki powód mógł by uzyskać wynajmując lokal. Tak bowiem długo, jak osoby te zajmowały całość lokalu, powód nie mógł lokalu tego wynająć.

Ubocznie przy tym wskazano, iż wprawdzie przyznanie byłemu lokatorowi prawa do lokalu socjalnego nie zwalnia go z obowiązku uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego, to jednak odpowiedzialność gminy nie jest subsydiarna w stosunku do odpowiedzialności byłych najemców.. Odpowiedzialność ta jest bowiem odpowiedzialnością in solidum (uchwała Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07).

Na podstawie niekwestionowanych zeznań świadka J. B. oraz zgodnych ustaleń stron, Sąd stwierdził, że miesięczna kwota odszkodowania naliczana byłym lokatorom wynosiła 600 zł miesięcznie plus opłaty niezależne od właściciela, które w okresie od lipca 2012r do grudnia 2012r wynosiły po 223,40 zł miesięcznie , a w okresie od stycznia 2013r do czerwca 2013r odszkodowanie naliczane byłym lokatorom wynosiło po 600 zł plus opłaty niezależne po 234,40 zł w okresie od stycznia do maja 2013r a w czerwcu kwotę 240 zł. ( zestawienia naliczeń k. 16 i 17.

Pozwany kwestionował żądanie od niego opłat niezależnych od właściciela podnosząc, że powód winien wykazać, że koszty opłat za lokal byłych najemców są równe wysokości kosztów doprowadzenia mediów do spornego lokalu.

W ocenie Sądu, szkoda w postaci opłat niezależnych od właściciela w kwocie 2.898,80 zł pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z niezłożeniem przez pozwanego oferty Zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynajmujący w stosunkach najmu może obok czynszu pobierać opłaty niezależne od właściciela. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 1 pkt 8 powołanej ustawy pod pojęciem opłat niezależnych od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór odpadów i nieczystości ciekłych. Tymi opłatami powód – za pośrednictwem administratora J. B. obciążał byłych najemców, którzy mimo obowiązku należności nie płacili. Nie wpływały także na konto żadne środki z (...) ani Fundacji (...). Opłaty te były płacone przez właściciela z uwagi

na brak możliwości odcięcia byłym lokatorom, wody czy uniemożliwienia odprowadzania ścieków. Oraz z uwagi na to, że umowy o dostawę mediów są zawarte z właścicielem.

Potencjalni nowi lokatorzy, którym lokal byłby wynajęty zobowiązani byłiby do uiszczania czynszu ale także rzeczonych opłat za media, a w przypadku pozostawienia lokalu niezamieszkałym opłaty związane z dostarczaniem mediów do tego lokalu nie byłyby w ogóle generowane i właściciel nie ponosiłby z tego tytułu żadnych kosztów. Stąd adekwatny związek przyczynowy pomiędzy nie dostarczeniem lokalu socjalnego, a stratą w postaci opłat za media nie budzi wątpliwości.

W odniesieniu do zarzutu podniesionego przez pozwanego, że powodowi nie przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania w zakresie przekraczającym jego udział we współwłasności, stwierdzić należało że zarzut ten był w pełni zasadny. Powód jest współwłaścicielem nieruchomości w 135/160 części i w takim zakresie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości oraz uzyskiwania dochodów. Szkoda zatem jaką generuje nieruchomość, w tym lokal nr (...) obciąża powoda w 135/160 części. Sąd rejonowy podziela stanowisko Sądu Okręgowego w Poznaniu, że wystąpienie z powództwem o odszkodowanie nie stanowi czynności zachowawczej. Dlatego należności z tytułu niezapłaconego odszkodowania za zajmowany lokal oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela należało przemnożyć przez ułamek 135/160 części.

Za uzasadnione Sąd Rejonowy uznał żądanie zapłaty za okres od 1.07.2012r do 30.06.2013r tj. 12 miesięcy razy 800 zł miesięcznie stanowi 9 600 zł. Do tego należało doliczyć 223,40 zł razy 6 miesięcy= 1340,40 oraz 234,40 zł razy 6 miesięcy - 1406,40 zł tytułem opłat niezależnych od właściciela. Za miesiąc lipiec należność właścicieli winna wynosić 234,40:30 dni = 7,82 zł dziennie razy 19 dni = 148,58 zł. Odszkodowanie za 19 dni lipca wyniosło 800:30=266,67 zł raz 19 dni =506,73 zł. Łącznie należność właścicieli składała się z następujących kwot:

9600 zł odszkodowania od 1.07.2012r do 30.06.2013r

506,73 zł odszkodowanie za 19 dni lipca 2013

1340.40 zł opłaty niezależne od właścicieli za 6 miesięcy

(...).40 zł opłaty niezależne od właścicieli za 6 miesięcy

148,58 zł opłaty za 19 dni lipca 2013r

Razem 13 002,11 zł co pomnożone przez ułamek 135/160 ( w jakim powód jest współwłaścicielem nieruchomości) daje 10 970,53 zł.

W świetle powyższego roszczenie powoda było uzasadnione do kwoty 10.970,53 zł, która stanowi kwotę czynszu możliwego do uzyskania, w okresie objętym pozwem, za wynajem lokalu na wolnym rynku jako lokalu mieszkalnego oraz sumę opłat niezależnych od właściciela, których byli lokatorzy nie zapłacili. Mając na względzie przytoczone argumenty Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione należało oddalić.

O żądaniu w zakresie odsetek sąd orzekł na podstawie art. 481 kc. i zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia 26 kwietnia 2014 r.

Ponieważ powód na rozprawie dnia 19 listopada 2014 r. cofnął pozew co do kwoty 1.200,00 zł z ustawowymi odsetkami od niej. Sąd zatem na podstawie art. 355 kpc w związku z art. 203§ 1 kpc, wobec zgody pozwanego na cofnięcie pozwu, umorzył postępowanie co do tej kwoty w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 kpc., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty- będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powód wygrał sprawę w 77% , a pozwany w 23 % i sąd w takim stosunku włożył na pozwanego ciężar poniesienia kosztów postępowania. Na koszty te

złożyły się po stronie powodowej 714 zł wpisu, 2 400 zł wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, co daje razem 3 131 zł. Koszty pozwanego to kwota 2 400 zł wynagrodzenia pełnomocnika. Łączne koszty procesu wyniosły zatem 5 531 zł z czego 77% to 4258,87 zł. Pozwany poniósł 2 400 zł a zatem ma do zwrotu powodowi 1858,87 zł ( 4258,87 zł - 2 400 zł = 1858,87 zł).

Apelację od powyższego wyroku złożył powód J. K. (1) i zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 209 k.c. w zw. z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego poprzez ich niewłaściwą wykładnię skutkującą błędnym przyjęciem, że powodowi nie przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania w zakresie przekraczającym jego udział we współwłasności;

2. Naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 102 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie skutkujące niezgodnym z zasadą słuszności obciążeniem powoda kosztami postępowania w 23% ich części.

Z uwagi na powyższe apelujący wniósł o:

1. Zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości;

2. Zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania sądowego w obu instancjach wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W ocenie apelującego Sąd I instancji błędnie przyjął, iż powodowi nie przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania w zakresie przekraczającym jego udział we współwłasności, który wynosi 135/160 części, w wyniku czego niesłusznie oddalił powództwo w zakresie kwoty 2.098,27 zł (słownie: dwóch tysięcy dziewięćdziesięciu ośmiu złotych 27/100). Sąd powinien był uwzględnić powództwo w całości, przyznając na rzecz powoda od pozwanego kwotę 13.068,80 zł (słownie trzynaście tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych 80/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Powyższe wynika z wydanej 3 grudnia 2014 r. Uchwały Sądu Najwyższego (III CZP 92/14), która utrzymała w orzecznictwie pogląd, iż „Współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 k.c. w związku z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)”. Powołanie przez Sąd Najwyższy art. 209 k.c. w treści przytoczonej tezy rozstrzyga o tym, iż powództwo odszkodowawcze współwłaściciela nieruchomości przeciwko gminie, która nie wywiązała się z obowiązku zapewnienia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego, należy traktować jako czynność zachowawczą w rozumieniu tego przepisu. Wskazana Uchwała podjęta została w wyniku pytania prawnego, skierowanego do Sądu Najwyższego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu. Nadto, tezę Sądu Najwyższego potwierdzają orzeczenia sądów powszechnych. Jako przykład warto wskazać wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 czerwca 2013 r. I ACa 563/13

Konsekwencją oddalenia przez sąd powództwa w zakresie kwoty stanowiącej przedmiot zaskarżenia było niewłaściwe orzeczenie w zakresie kosztów postępowania. Sąd I instancji niesłusznie obciążył nimi strony stosunkowo tj. powoda W 23% a pozwanego W 77% ich części.

Przede wszystkim sąd nie powinien był obciążyć powoda częścią kosztów procesu wynikającą z oddalenia powództwa, jako iż jest ono zasadne w całości tj. w 92% pierwotnej wartości przedmiotu sporu wskazanej w pozwie. Nadto, pozostałymi 8% kosztów procesu wynikającymi z wycofania powództwa w zakresie kwoty 1.200,00 złotych sąd powinien obciążyć pozwanego ze względu na wyrażoną w art. 102 k.c. zasadę słuszności. Wskazany przepis stanowi, iż „W wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami”. Należy uznać, iż w niniejszej sprawie wypadek szczególnie uzasadniony miał miejsce, bowiem cofnięcie powództwa w zakresie kwoty 1.200 zł wynikło z zawartej między stronami ugody i stanowiło

ustępstwo powoda na rzecz pozwanego. Wobec tego, wspomniane ustępstwo powoda nie może być więc uważane za uznanie przez niego nieistnienia roszczenia we wskazanym zakresie. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 19 lutego 2014 r.(...) do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych”, o których mowa w art. 102 k.p.c. należą zarówno okoliczności związane z przebiegiem sprawy, jak i leżące na zewnątrz. Zgodnie z powyższym, kosztami procesu powinien być obciążony w całości pozwany, w 92% z tytułu przegrania procesu oraz w pozostałych 8% ze względu na zasadę słuszności.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała w znacznej części na uwzględnienie.

Trafnie apelujący podniósł, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż powodowi nie przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania w zakresie przekraczającym jego udział we współwłasności, który wynosił 135/160 części. W wyniku tej błędnej oceny prawnej sąd I instancji niezasadnie oddalił powództwo w zakresie kwoty 2.031,58 zł.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 grudnia 2014 r. ( III CZP 92/14, LEX nr 1574381, Biul. SN 2014/12/6, (...)) współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 k.c. w związku z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Pogląd Sądu Najwyższego, że treść art. 209 k.c., przesądza o tym, iż powództwo odszkodowawcze współwłaściciela nieruchomości przeciwko gminie, która nie wywiązała się z obowiązku zapewnienia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego, należy traktować jako czynność zachowawczą w rozumieniu tego przepisu nie budził wątpliwości Sądu Okręgowego już wcześniej. Pogląd ten należy uznać za utrwalony i niekwestionowany w orzecznictwie, o czym świadczy powołany w apelacji wyrok Sądu

Apelacyjnego w Ł. z dnia 25 czerwca 2013 r. (...).

Powyższe nie oznaczało jednak, że Sąd I instancji powinien był uwzględnić powództwo w całości tj. co kwoty 13.068,80 zł. Z niekwestionowanych w apelacji i prawidłowych wyliczeń sądu I instancji wynikało bowiem, że uzasadnione roszczenie powoda za wskazany okres od 1 lipca 2012r. do 19 lipca 2013r. wynosiło 13.002,11 zł.

Zaskarżony wyrok podlegał zatem na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmianie w pkt. 1 poprzez podwyższenie zasądzonej kwoty do 13.002,11 zł.

Konsekwencją tej zmiany była także konieczność korekty niewłaściwego orzeczenia w zakresie kosztów procesu. Sąd Okręgowy podziela jednak ocenę Sądu I instancji, że koszty te winny być stosunkowo rozdzielone w oparciu o przepis art. 100 zd. pierwsze in fine k.p.c.

W wyniku zmiany rozstrzygnięcia dotyczącego zasadniczego roszczenia powoda obciążenie stron kosztami procesu w I instancji stosownie do wyniku sprawy dało rezultat, że koszty te obciążają powoda w 9 %, a pozwanego 91 % ( zasądzone 13.002,11 z żądanych pierwotnie 14,268,80 zł stanowi 91%). Łącznie koszty procesu w sprawie wyniosły 5531 zł z czego pozwanego obciążała kwota 5033 zł, a pokrył je kwotą 2400 zł zatem powodowi przysługiwał zwrot kwoty 2633 zł. Korektę tą sąd odwoławczy zawarł w punkcie I lit. b) wyroku, zmieniającym punkt. 4 wyroku sądu I instancji.

Wbrew wywodom apelacji nie byłoby uzasadnione aby całością kosztów procesu, w tym wynikającymi z cofnięcia powództwa w zakresie kwoty 1.200,00 złotych obciążyć pozwanego ze względu na wyrażoną w art. 102 k.c. zasadę słuszności. Wskazany przepis stanowiący, iż w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami jest jednoznaczny i nie może być w ogóle podstawą zasądzenia kosztów stronie przegrywającej. W przypadku cofnięcia powództwa zasadą jest, iż powód zwraca stronie pozwanej na jej wniosek poniesione koszty procesu ( art. 203 § 2 i § 3 k.p.c.) a jedynie wyjątkowo cofającemu pozew powodowi przysługuje zwrot kosztów procesu jeśli pomimo cofnięcia można go uznać za wygrywającego

sprawę. Ma to miejsce zasadniczo wyłącznie wtedy kiedy pozwany zaspokaja w toku procesu roszczenie zasadne w chwili wniesienia. W sprawie niniejszej taka sytuacja nie miała miejsca. Nawet gdyby przyjąć, że cofnięcie powództwa w zakresie kwoty 1.200 zł wynikało z zawartej między stronami ugody i stanowiło ustępstwo powoda na rzecz pozwanego to nie uzasadniało to zastosowania w tej części art. 98 k.p.c., a jedynie art. 104 k.p.c.

Bez znaczenia pozostaje kwestia czy to ewentualne ustępstwo powoda może być uważane za uznanie przez niego nieistnienia roszczenia we wskazanym zakresie, czy też nie. Skoro roszczenie w tej części nie zostało zaspokojone ani uwzględnione przez sąd nie było podstaw do przyjęcia że powód wygrał proces także w tej części i zasądzenia powodowi zwrotu kosztów procesu powodowi w całości.

Podstawą zasądzenia powodowi zwrotu kosztów procesu w całości mógł być jedynie przepis art. 100 zdanie drugie k.p.c. zgodnie z którym sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Naruszenia tego przepisu powód jednak w apelacji nie zarzucał, a naruszenie prawa procesowego sąd odwoławczy bierze pod uwagę jedynie na zarzut, a nie z urzędu.

Apelacja podlegała zatem oddaleniu w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c.

Powód wygrał proces w instancji odwoławczej w znacznej części i przysługiwał mu na podstawie cytowanego wyżej przepisu art. 100 zd. drugie k.p.c. i przepisu art. 391 § 1 k.p.c. zwrot

całości kosztów procesu w tej instancji. Na koszty te składała się opłata od apelacji 105 zł oraz kwota 300 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda, ustalona na podstawie przepisów § 2 ust.1 i 2 oraz § 6 pkt. 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461, t.j.), a łącznie 405 zł.

Joanna Andrzejak-Kruk Jarosław Grobelny Karolina Obrębska