

Sygn. akt I ACa 250/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Aleksandra Marszałek (spr.)            |
| Sędziowie:      | SSA Iwona Biedroń<br>SSA Janusz Kaspryszyn |
| Protokolant:    | Małgorzata Kurek                           |

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R. i J. R.**

przeciwko **Gminie W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 28 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 974/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 1 800 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądziła do strony pozwanej Gminy W. na rzecz powodów M. R. i J. R. 54.297 zł tytułem odszkodowania za to, że powodowie nie mogą korzystać z lokalu mieszkalnego, którego są właścicielami, ponieważ zamieszkiwany jest on przez osoby, którym Gmina zobowiązana jest dostarczyć lokal socjalny oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie, powodowie domagali się bowiem 86.702 zł.

Sąd ten ustalił, że powodowie są właścicielami lokalu położonego we W. przy ulicy (...). Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2006 r. nakazano m. in. K. K. i małoletniemu K. B., którzy lokal ten zajmują, by go opuścili i wydali powodom. Sąd orzekł też, że wskazanym osobom przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez pozwaną oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu.

Pismem z dnia 22 maja 2007 r. powodowie zwrócili się do strony pozwanej z wnioskiem o wskazanie zajmującym ich lokal osobom lokalu socjalnego, zaś pozwana w odpowiedzi poinformowała, że wniosek został zarejestrowany i będzie oczekiwał na załatwienie w kolejności, o której decyduje data złożenia wniosku.

W dniu 8 lutego 2010 r. powodowie złożyli w Sądzie Rejonowym dla W. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej. We wniosku wskazali kwotę odszkodowania 99.582 zł, a w toku pertraktacji byli skłonni kwotę odszkodowania ograniczyć. Do ugody jednak nie doszło.

W objętym sporem okresie powodowie ponieśli koszty związane z opłatami z tytułu eksploatacji lokalu, funduszu remontowego i ubezpieczenia mieszkania.

Wysokość rynkową czynszu najmu za lokal, jak powodów, ustalił Sąd na podstawie opinii biegłego na kwoty: 1.185 zł (2007 r.), 1.640 zł (2008 r.), 1.600 zł (2009 r.) i 1.582 zł (2010 r.) miesięcznie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo w części zasługuje na uwzględnienie w oparciu o przepisy art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów i 417 k.c. Roszczenie powodów jest zasadne w części obejmującej czynsz najmu, jaki mogliby uzyskać, gdyby odzyskali możliwość dysponowania lokalem stanowiącym przedmiot ich własności. W części jednak zgłoszone roszczenie jest przedawnione zgodnie z art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Powodowie o wyrządzeniu szkody i osobie odpowiedzialnej wiedzieli już w 2007 roku, wobec czego w momencie wniesienia pozwu – 12 sierpnia 2010 r. – obejmującego okres od lutego 2007, za okres do lipca 2007 roku roszczenie było przedawnione. Za bezzasadne uznała też Sąd pierwszej instancji żądanie w zakresie ponoszonych przez powodów opłat uznając m. in., że stanowi to podstawowy obowiązek właściciela lokalu i że powodowie nie wykazali, by mogli uzyskać poza czynszem rynkowym, także zwrot opłat.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zarzucając naruszenie prawa materialnego a to art. 123 § 1 pkt.1 k.c. i nietrafne przyjęcie, że roszczenie powodów było w części przedawnione, gdy zawiązanie do próby ugodowej z dnia 8 lutego 2007 r. przerwało bieg przedawnienia, art. 361 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 18 ust. 3 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów przez błędna wykładnię i przyjęcie, że nie ma normalnego związku przyczynowego między niedostarczeniem przez pozwaną lokalu socjalnego a szkodą w postaci poniesionych przez powodów opłat i że elementem urzeczywistniającym wystąpienie szkody w zakresie opłat jest zawarcie umowy najmu na takich warunkach, by najemcą obciążał obowiązek ponoszenia, oprócz czynszu najmu, także spornych opłat.

Skarżący wnieśli o zmianę wyroku i zasądzenie na ich rzecz dalszej kwoty 18.612 zł i zmianę orzeczenia o kosztach.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja jest niezasadna. Zgodnie z art. 417 § 1 k.c., w oparciu o który, w myśl art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 – tekst jednolity z późn. zm.) pozwana Gmina ponosi odpowiedzialność, jednostka samorządu terytorialnego odpowiada za szkodę wyrządzoną za niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP), co obliguje oceniającemu to działanie czy zaniechanie dokonywać to każdorazowo w kontekście norm prawnych regulujących dany stosunek publicznoprawny.

W świetle obowiązujących przepisów nie ulega wątpliwości i nie jest kwestionowane, że obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na położenie lokalu podlegającego opróżnieniu, czyli w niniejszym sporze na pozwanej Gminie W. (art. 14 powołanej wyżej ustawy). Naruszenie wskazanej normy prawnej będzie więc zasadniczym kryterium bezprawności. Zauważyć jednak trzeba, że powołana ustawa w żaden sposób nie precyzuje terminu, w którym Gmina obowiązek ten jest zobowiązana realizować. By więc przypisać pozwanej bezprawne zaniechanie rozważyć trzeba, jak czasowo ze zobowiązana tego powinna się wywiązać i kiedy jej bierność należy uznać za bezprawną. Gmina, jak ustalono, działa tu w oparciu o przepisy prawa miejscowego, i choć trafnie przyjmuje Sąd, że nie może to w każdej sytuacji wyeliminować bezprawności z jej działania, w świetle obowiązujących

norm prawa wyższej rangi, to jednak nie można całkowicie ich pominąć. Konkretyzują one sposób realizacji obowiązku umiejscawiając go w realiach konkretnej społeczności, a przede wszystkim formułują zasady jego wykonania. Niezależnie więc od tego, że trudno zaakceptować stanowisko o konieczności respektowania przez właścicieli zajętego mieszkania długiego i bliżej nieokreślonego czasu oczekiwania na zaoferowanie lokalu socjalnego, to uznać trzeba jednak, że obowiązek ten Gmina powinna zrealizować w rozsądnym terminie. W sprawie niniejszej uprawnienie do lokalu socjalnego stwierdzone zostało w wyroku z grudnia 2006 roku, ale dopiero w maju 2007 roku ze stosownym wnioskiem o jego ofertę wystąpili powodowie, dopiero zaś w czerwcu uprawnieni do lokalu umieszczeni zostali na gminnej liście. Odszkodowanie zasądził Sąd pierwszej instancji począwszy od sierpnia 2007 roku. W ocenie Sądu Apelacyjnego, biorąc pod uwagę wyżej stwierdzoną kolejność i czas działań powodów, jest to najwcześniejszy termin, w którym beczynność Gminy ocenić można jako bezprawną. Nie można bowiem przyjąć, że niedostarczenie lokalu w ciągu kilku tygodni i jeszcze przed właściwym wnioskiem zainteresowanych, już czyni działanie Gminy bezprawnym. Jest oczywistym, że Gmina wnioski takie musi rozpatrywać we właściwym trybie i zgodnie z obowiązującą kolejnością i dopiero, gdy takie działanie będzie zbyt powolne, nie będzie stwarzało realnych szans na załatwienie sporu w rozsądnym czasie, będzie można uznać, że Gmina nie realizuje nałożonych ustawą obowiązków a jej działanie jest bezprawne.

Choć więc trafne są zarzuty dotyczące naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 k.c., orzeczenie w części, w jakiej zarzuty te go dotyczą (7.110 zł), odpowiada prawu z innych, wskazanych przyczyn.

Brak też podstaw do uwzględnienia apelacji w pozostałym zakresie. Racje wprawdzie ma skarżący podnosząc, że pozwana odpowiada za szkodę jaką ponieśli powodowie w pełnej wysokości i niezależnie od jej postaci. Powodowie ponad zasądzone kwoty przedstawili też, jako swoją szkodę opłaty, jakie ponieśli za zajmowane przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego mieszkanie – opłaty eksploatacyjne i opłaty na fundusz remontowy (11.502 zł), powołując się w apelacji na art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów i na to, że odpowiedzialności tych osób i Gminy jest odpowiedzialnością in solidum. Osoba uprawniona do lokalu socjalnego, jeżeli Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłaca odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art. 18 ust. 5 ustawy). Odpowiedzialność in solidum Gminy z tą osobą powstaje jednak dopiero od momentu, gdy jej działaniem, czy jak w niniejszej sprawie zaniechaniem przypisać można cechę bezprawności, a więc po upływie stosownego czasu na zaoferowanie lokalu socjalnego, jej zakres nie może też przekraczać wysokości szkody rzeczywiście poniesionej przez właścicieli lokalu. W sprawie niniejszej powodowie wskazali szkodę, jaką ponieśli na skutek tego, że nie mogli korzystać ze swojego lokalu mieszkalnego, jako utracony czynsz za jego wynajęcie. Wysokość tego czynszu ustalił biegły i nie była ona przez skarżących kwestionowana. Z opinii biegłego wynika zaś, że gdyby powodowie wynajęli lokal mogliby uzyskać za poszczególne lata kwoty w niej wyszczególnione. W żadnym miejscu biegły nie wskazuje, że możliwym byłoby uzyskanie kwot dodatkowych, normalnie regulowanych przez właściciela lokalu.

Z powyższego wynika że pod pojęciem czynszu rynkowego rozumieć należy całość kwot, jakie wynajmujący może uzyskać od najemcy i muszą one zrekompensować także opłaty o jakich mowa w apelacji. I choć racje mają powodowie, że pozwana odpowiada za szkodę w pełnej wysokości to jest zarówno za stratę, jaką powodowie ponieśli, jak i za utracone korzyści, to w sytuacji, jak niniejsza utracony czynsz rynkowy za sporny lokal rekompensuje całość szkody, uwzględniać bowiem musi także bieżące opłaty za lokal. Powodowie nie wykazali, by mogło być inaczej, to znaczy, że tak określony czynsz nie pochłania opłat o jakich mowa i że najemca winien opłacać je dodatkowo, co do zasady zaś tego rodzaju koszty obciążają właściciela lokalu.

Ubocznie już tylko wskazać można, że nie było przedmiotem niniejszego postępowania określenie odszkodowania według zasad art. 18 ust. 3 ustawy, brak bowiem jakichkolwiek danych na temat stosunku prawnego na podstawie, którego zajmowali oni lokal i wynikających z tego tytułu opłat.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 385 i 98 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

bp