

Sygn. akt II Ca 286/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Beata Stachowiak
Sędziowie:	Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz – Kowalczyk (spr)
	Sędzia SR del. Dorota Skrzypczak – Woźny
Protokolant:	Wojciech Langer

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) z siedzibą w W. Oddział (...) we W.

przeciwko Gminie M.O.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej i strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Oleśnicy

z dnia 24 października 2016 r.

sygn. akt I C 1854/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III w ten sposób, że zasądza od strony pozwanej Gminy M.O. na rzecz strony powodowej (...) z siedzibą w W. Oddział (...) we W. dalszą kwotę 905,78 zł (dziewięćset pięć złotych siedemdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty: 332,46 zł od dnia 1.04.2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 399,46 zł od dnia 9.06.2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 61,60 zł od dnia 18.07.2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 112,26 zł od dnia 8.09.2016 r. do dnia zapłaty, nie naruszając w pozostałym zakresie rozstrzygnięcia tego punktu; zmienia go także w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 480 zł zwrotu kosztów postępowania;

II. oddala apelację strony powodowej w pozostałym zakresie i w całości apelację strony pozwanej;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej 877,50 zł zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje uiścić stronie pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Oleśnicy 46 zł opłaty od apelacji od której uiszczenia strona powodowa była zwolniona.

SSO Małgorzata Dasiewicz – Kowalczyk SSO Beata Stachowiak SSR del. Dorota Skrzypczak - Woźny

Sygn. akt II Ca 286/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 października 2016 r. Sąd Rejonowy w Oleśnicy umorzył postępowanie w części dotyczącej kwoty 1.998,54 zł (pkt I), zasądził od strony pozwanej Gminy M. O. na rzecz strony powodowej (...) z siedzibą w W. Oddział (...) we W. kwotę 2.209,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot: 597,92 zł od dnia 9.06.2015 r. do dnia zapłaty; 270,86 zł od dnia 18.07.2016 r. do dnia zapłaty i 1.340,26 zł od dnia 9.09.2016 r. do dnia zapłaty (pkt II), dalej idące powództwo oddalił (pkt III) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 336,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Wyrokiem z dnia 6 marca 2013 r. (sygn. akt I C 1573/12) Sąd Rejonowy w Oleśnicy nakazał H. Ś. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie (...) (poprzednikowi prawnemu strony powodowej) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Jednocześnie Sąd ustalił, że pozwanej H. Ś. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego od Gminy M. O. i nakazał wstrzymanie wykonania wyroku do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2014 r. strona powodowa zwróciła się do Gminy M. O. o realizację zapadłego w sprawie wyroku. W dniu 15 maja 2014 r. strona pozwana poinformowała stronę powodową o zarejestrowaniu zgłoszenia sprawy.

W dniu 7 maja 2014 r. H. Ś. (1) została wpisana na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego pod pozycją nr 64.

Decyzją z dnia 24 czerwca 2014 r. Dyrektor Oddziału (...) (...) we W. wprowadził zmianę stawek opłat dla lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych obowiązującą od 1 lipca i 1 sierpnia 2014 r.

Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowiących własność strony powodowej i położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, dla mieszkań położonych w O. przy ul. (...) ustalone zostały w następującej wysokości:

- w okresie do lipca 2014 r. ogólna stawka opłaty wynosiła 6,40 zł / m²;

- w okresie od sierpnia 2014 r. ogólna stawka opłat wynosiła 6,81 zł / m²;

Decyzją z dnia 22 maja 2015 r. Dyrektor Oddziału (...) (...) we W. wprowadził zmianę stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych, obowiązujących od 1 lipca 2015 r. przyjmując, że:

- dla lokali w budynkach Skarbu Państwa stawka wynosić będzie 4,86 zł/m²;

- dla lokali w budynkach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych stawka ta wynosić będzie 2,12 zł/m²;

- stawka opłat za używanie lokali mieszkalnych od osób trzecich w tym od (...) wynosić będzie 4,86 zł/m²;

Stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowiących własność strony powodowej i położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, dla mieszkań położonych w O. przy ul. (...) ustalone zostały w następującej wysokości:

- w okresie do czerwca 2015 r. ogólna stawka opłaty wynosiła 6,81 zł / m²;

- w okresie od lipca 2015 r. ogólna stawka opłat wynosiła 6,17 zł / m²;

Decyzją z dnia 25 sierpnia 2015 r. Dyrektor Oddziału (...) (...) we W. wprowadził zmianę stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych, obowiązujących od 1 września i 1 października 2015 r. przyjmując, że opłata za używanie lokali mieszkalnych stanowiących własność strony powodowej i położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, dla mieszkań położonych w O. przy ul. (...) wynosić będzie:

- w okresie do sierpnia 2015 r. ogólna stawka opłat wynosiła 6,17 zł / m²;

- w okresie od września 2015 r. ogólna stawka opłat wynosiła 6,09 zł / m².

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wielokrotnie wzywała pozwaną Gminę do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego H. Ś. (1) (zajmującej lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) w O.). Wezwania te były kierowane w dniach:

- 13.03.2015 r. – za okres od 1.02 do 28.02.2015 – wezwanie do zapłaty dotyczyło kwoty 484,69 zł (w tym 2,75 zł odsetek);

- 26.05.2015 r. – za okres od 1.03 do 31.05.2015 r. – wezwanie dotyczyło kwoty 1.458,92 zł (w tym 13,10 zł odsetek);

- 30.06.2015 r. – za okres od 1.06 do 30.06.2015 r. – wezwanie dotyczyło kwoty 493,56 zł (w tym 1,62 zł odsetek);

- 17.12.2015 r. – za okres od 1.07 do 31.12.2015 r. – wezwanie dotyczyło kwoty 2.749,94 zł (w tym 46,28 zł odsetek).

W piśmie z dnia 02 czerwca 2015 r. strona powodowa poinformowała o zmianie odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego H. Ś. (2) wskazując, że od lipca 2015 r. odszkodowanie to wynosić będzie 449,79 zł miesięcznie, jednocześnie wyjaśniła, że żądana kwota obejmuje:

- 270,86 zł tytułem odszkodowania (6,17 x 43,90);

- 135,43 zł tytułem odszkodowania (3,0850 x 43,90);

- 20,35 zł tytułem opłaty za ścieki (4,34 x 4,69);

- 10,00 zł tytułem wywozu nieczystości stałych;

- 0,44 zł tytułem opłaty stałej za wodę – część wspólna, opłata za wodomierz;

- 13,71 zł tytułem opłaty za wodę (2,71 x 4,69).

W piśmie z dnia 30 czerwca 2015 r. Dyrektor Oddziału (...) (...) poinformował stronę pozwaną, że zadłużenie w stosunku do (...) wg. stanu na dzień 30.06.2015 r. z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego H. Ś. (1) za okres od 1.06.2015 r. do 30.06.2015 r. wynosiła łącznie 493,56 zł (w tym należność główna 491,94 zł oraz odsetki 1,62 zł).

W piśmie z dnia 25 sierpnia 2015 r. strona powodowa poinformowała o zmianie odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego H. Ś. (1) wskazując, że od września 2015 r. odszkodowanie to wynosić będzie 451,02 zł jednocześnie wyjaśniła, że żądana kwota obejmuje:

- 267,35 zł tytułem odszkodowania (6,09 x 43,90);
- 133,68 zł tytułem odszkodowania (3,0450 x 43,90);
- 25,50 zł tytułem opłaty za ścieki (5,10 x 5);
- 10,00 zł tytułem wywozu nieczystości stałych;
- 0,44 zł tytułem opłaty stałej za wodę – część wspólna, opłata za wodomierz;
- 14,05 zł tytułem opłaty za wodę (2,81 x 5).

W piśmie z dnia 17 grudnia 2015 r. Dyrektor Oddziału (...) (...) poinformował stronę pozwaną, że zadłużenie w stosunku do (...) wg. stanu na dzień 17.12.2015 r. z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego H. Ś. (1) za okres od 1.07.2015 r. do 31.12.2015 r. wynosiło łącznie 2.703,66 zł (w tym należność główna 2.703,66 zł oraz odsetki 46,28 zł).

W dniu 17 lutego 2014 r. właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. podjęli uchwałę w przedmiocie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.

H. Ś. (2) zajmowała lokal mieszkalny nr (...), w budynku przy ul. (...) w O. o powierzchni użytkowej 43,90 m². W okresie zajmowania tego lokalu bez tytułu prawnego nie ponosiła opłat za używanie tego lokalu, nie uciślała również opłat pośrednich związanych z korzystaniem z tego lokalu. Te ostatnie opłaty pokrywała strona powodowa.

W dniu 20 kwietnia 2016 r. strona pozwana przedstawiła H. Ś. (1) ofertę najmu lokalu socjalnego.

W dniu 10 maja 2016 r. H. Ś. (1) zawarła z Gminą M. O. umowę najmu lokalu socjalnego.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd odnosząc się do samej zasady odpowiedzialności strony pozwanej wskazał, iż ma ona podstawę w art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz w art. 417 k.c. Z brzmienia powołanych wyżej unormowań wynika, że do odpowiedzialności odszkodowawczej gminy dochodzi w przypadku, gdy gmina nie dostarczyła osobie uprawnionej lokalu socjalnego orzeczonego wyrokiem sądu. Jedynie wówczas zachodzi stan nie wykonania wyroku sądowego w zakresie dostarczenia lokalu osobie uprawnionej i tylko w takim przypadku ma miejsce zaniechanie skutkujące sankcją przewidzianą w art. 417 k.c.

Sąd następnie wskazał, że wpis na listę osób oczekujących na najem lokalu socjalnego nastąpił niemal bezpośrednio po złożeniu stosownego wniosku przez stronę powodową, zatem na tym polu nie może być mowy o jakimkolwiek zaniechaniu ze strony pozwanej. Oczywiście samo tylko wpisanie na listę osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nie zastępuje oferty zawarcia umowy najmu. Trzeba mieć jednak na względzie, że problem związany z niewystarczającą ilością lokali socjalnych występuje z różnym nasileniem w wielu gminach na terenie całego kraju. Generalnie okres oczekiwania na taki lokal jest zwykle nader długi. Dotyczy to również osób bez wyroków eksmisyjnych, ale w ciężkiej sytuacji finansowej i rodzinnej. Właściwa realizacja polityki mieszkalnej, to zadanie własne gminy. Jego realizacja musi uwzględniać różne kryteria doboru kandydatów na najemców. W tym kontekście, zważyć należy, że realizacja prawa do lokalu socjalnego określonego w wyroku eksmisyjnym - by nie rodziła po stronie gminy odpowiedzialności odszkodowawczej - powinna być niezwłoczna, przy czym owa „niezwłoczność” nie oznacza,

że wniosek uprawnionego ma być (może być) zrealizowany w dniu jego wpływu. Jest to bowiem realnie niemożliwe (choćby z uwagi na procedurę działania administracji samorządowej). Zatem owa „niezwłoczność” powinna być rozumiana jako działanie bez zbędnej zwłoki, uwzględniające realia procedur administracyjnych oraz sytuację na rynku lokalnym (dostępność lokali, liczbę osób oczekujących na przydział lokalu etc.). Przy takim rozumieniu wskazanego pojęcia, realizacja obowiązku dostarczenia osobie uprawnionej lokalu socjalnego – w realiach niniejszej sprawy - w terminie do roku od złożenia wniosku, musi być uznana za niezwłoczną. Oznacza to, że zaniechanie przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego w terminie do roku od dnia zgłoszenia wniosku, nie realizuje przesłanki „bezpprawności zaniechania”, o której mowa w art. 417 § 1 k.c. Strona powodowa nie może zatem skutecznie domagać się odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego w okresie roku od dnia złożenia wniosku o wskazanie takiego lokalu.

Sąd zważył ponadto, że najem lokalu socjalnego nawiązuje się na skutek umowy gminy z najemcą, stąd też istotne dla oceny czy nastąpiło dostarczenie lokalu socjalnego ma znaczenie przedstawienie uprawnionym oferty zawarcia takiej umowy, a nie samo zawarcie umowy (które wymaga zgodnej woli obu stron stosunku prawnego i z woli uprawnionego może nie dojść do skutku). Wniosek o wskazanie lokalu socjalnego został złożony 26 kwietnia 2014 r. Oferta zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego została przedstawiona w dniu 20 kwietnia 2016 r., a więc niemal dwa lata od chwili złożenia wniosku o skazanie lokalu socjalnego.

Z przyczyn wskazanych powyżej Sąd I instancji uznał, że nieprzedstawienie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w okresie roku od dnia złożenia wniosku, w realiach niniejszej sprawy - nie wypełniało znamion „bezpprawności zaniechania”, o których mowa w art. 417 § 1 k.c. Natomiast po upływie tego okresu, nie wykonanie tego obowiązku przez pozwaną Gminę spełniało przesłanki bezpprawności w rozumieniu w/w przepisu (art. 417 § 1 k.c.). W tym okresie H. Ś. (1) nie uiszczala opłat za korzystanie z zajmowanego lokalu oraz nie ponosiła również innych opłat z nim związanych. Oznacza to, że strona powodowa została pozbawiona korzyści, których mogła się spodziewać, gdyby strona pozwana wykonała ciążący na niej obowiązek (tj. przedstawiła uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego). Na tym polu powstała szkoda, do wyrównania której obowiązana jest strona pozwana.

W dalszej kolejności Sąd zważył jednak, że ani przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, ani też art. 417 k.c., nie wskazują wprost sposobu ustalania wysokości tej szkody. Należy jednak zwrócić uwagę na analogiczne rozwiązanie przyjęte w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z którego wynika, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego w wyroku sądowym, kształtuje się na takim samym poziomie jak „czynsz dotychczasowy”. Przez „czynsz dotychczasowy” należy rozumieć wyłącznie opłaty za korzystanie z lokalu należne jego właścicielowi. Przyznanie prawa do lokalu socjalnego nie zwalnia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego. Wskazana ustawa jasno określa, że odszkodowanie, które obowiązane są opłacać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu (art. 18 ust. 2 w/w ustawy). Ustawa o ochronie praw lokatorów wyraźnie odróżnia pojęcie <czynszu> od wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz od innych opłat niezależnych od właściciela (zob. art. 9 ustawy). Obowiązek odszkodowawczy gminy (w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego) ogranicza się wyłącznie do wysokości czynszu, który uzyskalby jego właściciel, gdyby lokal ten wynajął. Natomiast obowiązek ten nie obejmuje wydatków zawiązanych z utrzymaniem lokalu oraz innych opłat niezależnych od właściciela. Opłaty te obciążają bowiem wyłącznie osobę korzystającą z lokalu. Również ustawa o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej przewiduje dwa rodzaje opłat związanych z korzystaniem z lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego (...) tj. opłatę za używanie lokalu oraz opłaty pośrednie. Pierwsza (za używanie lokalu), wyliczona w odniesieniu do wartości odtworzeniowej lokalu, w swej istocie odpowiada pojęciu czynszu, używanego na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów. Druga (tzw. opłaty pośrednie) odpowiada pojęciu wydatków zawiązanych z utrzymaniem lokalu oraz innych opłat niezależnych od właściciela, o których mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Sąd I instancji w konsekwencji uznał, iż w świetle powyższego za bezpodstawne uznać należy żądanie pozwu dotyczące zapłaty za opłaty pośrednie, obejmujące opłaty za energię cieplną, elektryczną, gaz, wodę, ścieki itp., związane z

lokałem zajmowanym przez H. Ś. (1). Podobnie niezasadne jest żądanie zapłaty obejmujące zaliczki na poczet zarządu nieruchomością wspólną. Są to bowiem opłaty nie objęte zakresem odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej wynikającej z art. 29b ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Brak jest również podstaw do przyjęcia, aby obowiązek odszkodowawczy Gminy kształtował się na poziomie 150% opłat za używanie lokalu. Żaden bowiem przepis nie stwarza podstawy do naliczenia opłaty w takiej wysokości (zważyć jednak należy iż w powyższym zakresie strona powodowa cofnęła powództwo).

Wskazując podstawę do wyliczenia tych należności (tj. opłat za używanie wskazanego w pozwie lokalu) Sąd przywołał decyzje Dyrektora Oddziału (...) (...) we W. z dnia 24 czerwca 2014 r., 22 maja 2015 r. oraz 25 sierpnia 2015 r. wraz z załącznikami. Zostały one bowiem wydane na podstawie Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 19 listopada 2010 r. (Dz.U.2010.233.1531), wydanego w oparciu o delegację ustawową zawartą w art. 36 ust. 4 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Decyzje te stanowią dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 k.p.c.

W celu określenia ostatecznej kwoty, jaką zobowiązana będzie zapłacić strona pozwana stronie powodowej, Sąd I instancji pomnożył powierzchnię użytkową lokalu przy ul. (...) (43,90 m²) przez ogólną stawkę opłat w każdym miesiącu 2015 r., za które należy się odszkodowanie w świetle dokonanej wykładni „bezprawności zaniechania” oraz zakresu żądania pozwu, tj. maj, czerwiec (6,40 zł / m²), lipiec, sierpień (6,17zł / m²), wrzesień, październik, listopad, grudzień (6,09 zł / m²). Ich sumę stanowi kwota 2.209,04 zł, którą Sąd zasądził w pkt II sentencji orzeczenia.

Sąd Rejonowy w zakresie odsetek od zasądzonej kwoty orzekł na zasadzie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., przyjmując, że początek biegu opóźnienia, w zakresie odszkodowania odpowiadającego wysokości opłat za poszczególne miesiące 2015 r., należy liczyć od upływu 7 dniowego terminu od dnia doręczenia stronie pozwanej pism zawierających żądania zapłaty zasądzonych należności.

O umorzeniu postępowania w zakresie cofniętego powództwa Sąd rozstrzygnął na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c.

Z kolei o kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c., przyjmując, że strona powodowa wygrała sprawę w 43% (z żądanej kwoty 5.113,36 zł ostało się 2.209,04 zł) i poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 2.400,00 zł. Z kolei strona pozwana poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 2.400,00 zł. Ze stosunkowego rozliczenia kosztów procesu wynika, że strona powodowa winna zwrócić pozwanej kwotę 336,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu [(2.400x57%)-(2.400x43%)].

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła zarówno strona powodowa, jak i strona pozwana.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w części, tj. co do punktu III, wnosząc o zasądzenie od strony pozwanej dalszej kwoty 905,78 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 332,46 zł od dnia 1.04.2015 r. do dnia zapłaty; 399,46 zł od dnia 9.06.2015 r. do dnia zapłaty; 61,60 zł od dnia 18.07.2015 r.; 112,26 zł od dnia 8.01.2016 r. do dnia zapłaty (w tym od 1 stycznia 2016 r. ustawowymi odsetkami za opóźnienie) oraz kosztów zastępstwa za I instancję według norm przepisanych. Strona apelująca wniosła nadto o zasądzenie od strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W apelacji strona powodowa zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1. art. 231 k.p.c. przez ustalenie daty powstania odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej na podstawie domniemania faktycznego, mimo braku ku temu innych ustalonych faktów;
2. art. 232 k.p.c. zd. pierwsze przez uznanie, że strona pozwana wykazała, iż niezwłoczne wskazanie przez nią lokalu socjalnego upoważnionym do niego osobom to termin 1 roku od złożenia wniosku przez powodową Agencję;
3. art. 233 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyprowadzenie z tego materiału wniosków nie znajdujących oparcia w okolicznościach faktycznych sprawy,

oraz naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

4. art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że przepis ten nie wskazuje sposobu ustalenia wysokości opłat ponoszonych przez osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, co skutkowało zastosowaniem przepisu art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który to przepis jest wyłączony przez art. 1a te samej ustawy w sprawach lokali będących w dyspozycji (...).

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części, tj. co do pkt II i IV, wnosząc jednocześnie o ich zmianę poprzez oddalenie powództwa także co do kwoty 2.209,04 zł oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu w wysokości 2.400,00 zł. Strona apelująca wniosła nadto o zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego.

W apelacji strona pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, poprzez uznanie, że powodowej Agencji przysługuje roszczenie odszkodowawcze w związku z niewykonaniem przez pozwaną gminę wyroku sądowego w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej z tego wyroku – podczas gdy pozwana gmina wykonała wyrok sądowy i złożyła osobie z niego uprawnionej ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

2. art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez pominięcie faktu, że pozwana gmina dostarczyła lokal socjalny osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, i to nie tylko w formie złożenia uprawnionej osobie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, ale także zawarcia umowy najmu zaoferowanego lokalu socjalnego;

3. art. 417 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że przesłanka „bezprawności zaniechania” realizuje się po upływie roku od dnia zgłoszenia wniosku o dostarczenie osobie uprawnionej z wyroku lokalu socjalnego – podczas gdy ani przepis art. 417 § 1 k.c. ani powiązane z nim przepisy art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jak też art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie określają terminu, w jakim ma nastąpić realizacja publicznoprawnego obowiązku przedstawienia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego;

oraz naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

4. art. 316 § 1 k.p.c., tj. oceniania przez Sąd stanu sprawy według chwili orzekania, poprzez pominięcie faktu dostarczenia przez pozwaną gminę osobie uprawnionej lokalu socjalnego i orzeczenie odszkodowania na podstawie przepisów, które odnoszą się do stanu niewykonania wyroku w zakresie złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i niedostarczenia lokalu socjalnego;

5. art. 233 k.p.c. i art. 328 k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przez brak dogłębnej, należytej analizy stanu faktycznego sprawy i bez prawidłowej oceny przedstawionych przez strony dowodów (a w szczególności faktu dostarczenia lokalu socjalnego) oraz prawidłowej oceny stanu prawnego.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej zasługiwała na uwzględnienie w znacznej części, podczas gdy **apelacja strony pozwanej** zasługiwała na oddalenie w całości.

Sąd II instancji mając nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny – w tym oceny zgromadzonych dowodów – w następstwie czego uznał, iż Sąd I instancji dokonał częściowo błędnej oceny w przedmiocie żądania, z którym wystąpiła strona powodowa. Sąd ten, o ile poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjął za własne, to jednak wyciągnął z nich częściowo błędne wnioski prawne, wynikające z naruszenia przede wszystkim art. 361 § 2 k.c. i art. 417 k.c. Błąd w zakresie określenia daty w jakiej zaktualizował się w niniejszej sprawie obowiązek odszkodowawczy strony pozwanej z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, a także w zakresie określenia wysokości comiesięcznego odszkodowania, skutkowało nieprawidłowym określeniem wysokości należnej stronie powodowej kwoty. W konsekwencji doprowadziło to do wydania wyroku wymagającego częściowej zmiany – zgodnie z trafnymi w przeważającej mierze zarzutami apelacji strony powodowej.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się od strony pozwanej zapłaty odszkodowania za niedostarczenie przez tą drugą lokalu socjalnego osobom zajmującym lokal będący własnością strony powodowej, mimo obowiązku nałożonego wyrokiem eksmisyjnym z dnia 6 marca 2013 r. Roszczenie obejmowało okres od lutego do grudnia 2015 r. i zostało ostatecznie określone na kwotę 3.114,82 zł. Sąd Rejonowy uwzględnił je w części dotyczącej kwoty 2.209,04, obejmującej jedynie wysokość czynszu należnego stronie powodowej, bez uwzględnienia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu oraz od innych opłat niezależnych od właściciela, a ponadto jedynie za okres od maja do grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy zasądził również odsetki ustawowe od kwot określonych w poszczególnych wezwaniach do zapłaty, przy uwzględnieniu określonych w nich terminach płatności.

Bezspornym było w sprawie, iż strona pozwana została zobowiązana wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu z 6 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt I C 1573/12 do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego H. Ś. (1). Strona pozwana z obowiązku się nie wywiązała, w konsekwencji czego z mocy art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 29b ust. 4 ustawy z 22 czerwca 1995 r. o Zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (będącym odpowiednikiem art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej „u.o.p.l.”) ponosi ona odpowiedzialność za powstałe w następstwie tego szkody.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutów strony pozwanej, że stronie powodowej nie należy się odszkodowanie, wobec wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego poprzez przedstawienie w dniu 20 kwietnia 2016 r. oferty jego najmu oraz zawarcia w dniu 10 maja 2016 r. umowy najmu. Z zarzutem tym bezpośredni związek mają z kolei zarzuty apelacji strony powodowej w zakresie określenia czasookresu za jaki należy jej się odszkodowanie.

Wskazać należy, że zarzut strony pozwanej w tym zakresie były bezzasadne.

Zarzut strony powodowej dotyczący wadliwego określenia daty początkowej powstania obowiązku odszkodowawczego po stronie Gminy okazał się z kolei trafny.

Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu jest obowiązkiem o naturze administracyjno-prawnym. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina dostarczając lokale socjalne realizuje zadania z zakresu administracji publicznej. Zadania związane z dostarczaniem lokali socjalnych realizowane są przez gminę w formie umów cywilnoprawnych zawieranych z lokatorami. Nie zmienia to jednak faktu, iż sam obowiązek dostarczania takich lokali ma charakter administracyjno-prawny, a odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela lokalu za niewykonanie tego obowiązku jest odpowiedzialnością za niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej.

Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. prawomocne orzeczenie wiąże nie tylko strony i sąd wydający orzeczenie, ale także inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie wskazanych także inne osoby. Powyżej wskazane argumenty, w powiązaniu z administracyjnoprawnym charakterem obowiązku gminy

do dostarczenia lokali socjalnych prowadzą do wniosku, że **obowiązek ten wynika z ustawy, a aktualizuje się z momentem uprawomocnienia się wyroku nakazującego eksmisję**, nie zależy natomiast w żadnym wypadku od działań podjętych przez lokatorów czy też właściciela lokalu. Obowiązek gminy do dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego wynika wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – do jego zaktualizowania nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania administracyjnego, czy też wydanie decyzji administracyjnej, jak również jakakolwiek aktywność ze strony właściciela lokalu lub lokatora.

Wydaje się jednak, że odróżnić należy dwa pojęcia – prawnego obowiązku gminy do dostarczenia lokalu socjalnego (oraz jego źródła) i sposobu realizacji tego obowiązku. Zadania publiczne mogą być wykonywane przez gminę zarówno poprzez wydawanie aktów administracyjnych, jak i w formach cywilnoprawnych. Nie ulega wątpliwości, że sama realizacja obowiązku gminy dostarczania lokali socjalnych realizowana jest w formie cywilnoprawnej – tj. poprzez zawieranie umów najmu, ale obowiązek gminy aktualizuje się ipso iure z momentem uprawomocnienia się wyroku orzekającego o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osoby, której nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Z kolei art. 14 ust. 6 u.o.p.l. stanowi, iż orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Ustawodawca wprost przewiduje, że to gmina składa lokatorowi ofertę zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a wykonanie tego obowiązku przez gminę nie jest obostrzone żadnymi dodatkowymi warunkami, w szczególności złożeniem wniosku przez lokatora czy też właściciela lokalu. Dodatkowo brak jest przepisu statuującego obowiązek wierzyciela czy też lokatora do zawiadomienia gminy o wyroku przyznającym prawo do otrzymania lokalu socjalnego i uzależniającego od tego faktu aktualizację obowiązku gminy w tym zakresie. Regulując w taki sposób obowiązki gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych ustawodawca przewidział możliwość wstąpienia gminy do toczącego się procesu o eksmisję w charakterze interwenienta ubocznego. Nie ulega wątpliwości, iż przyjęte uregulowania, takie jak konieczność zawiadomienia gminy o toczącym się postępowaniu przez sąd z urzędu, wyłączenie konieczności wykazywania interesu prawnego przez gminę, uchylenie zgłoszenia opozycji, przyznanie samodzielnej pozycji w procesie niezależnej od stanowiska powoda mają na celu realizację ochrony praw gminy – właśnie w odpowiedzi na restrykcyjne uregulowania obowiązku gminy do dostarczenia lokalu socjalnego. Przewidziane przez ustawodawcę powiadomienie gminy o możliwości udziału w sprawie o eksmisję ma także ten cel, ażeby gmina zrealizowała przyznane sądownie uprawnienie określonej osoby do lokalu socjalnego. Możliwość wstąpienia przez gminę do procesu ma więc w zamierzeniu doprowadzić także do ułatwienia i przyspieszenia realizacji tego obowiązku przez gminę – niezależnie od aktywności właściciela lokalu oraz lokatora (uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 27 maja 2010 r., III CZP 30/10 (OSNC 2010/12 poz. 161)).

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, który Sąd Okręgowy uznaje za słuszny, treść art. 18 ust. 5 u.o.p.l. (którego powieleniem jest art. 29b ust. 4 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej) jest jednoznaczna – jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 § 1 k.c. Brak jest jakichkolwiek przesłanek do wprowadzenia ograniczeń w zakresie stosowania tego przepisu, czy też uzależniania go od winy gminy. Podstawą zatem roszczenia odszkodowawczego jest zatem sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, rozumianego jako bezprawne zaniechanie gminy przy wykonywaniu władzy publicznej (postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 25 czerwca 2008 r. III CZP 46/08, Biuletyn Sądu Najwyższego 2008/6; wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 18 lutego 2004 r., V CK 253/03 LexPolonica nr 2424314).

Brak ustawowego unormowania terminu wykonania obowiązku i zdarzeń, od których byłby uzależniony jego bieg, pozostaje bez wpływu na aktualizację obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez właściciela wskutek braku możliwości podjęcia skutecznej egzekucji, dysponowania lokalem i osiągnięcia z tego tytułu dochodów lub poniesienia

kosztów korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu. Z uwagi także na fakt, iż obowiązek dostarczenia lokali socjalnych wynika wprost z ustawy, a aktualizuje się z momentem uprawomocnienia się wyroku nakazującego eksmisję, nie jest możliwym zwolnienie gminy od tego obowiązku poprzez unormowania podjęte w akcie niższego od ustawy rzędu, np. w uchwale Rady Miasta. Jak słusznie zauważa strona powodowa w odpowiedzi na apelację, akt prawa miejscowego nie może odraczać ani zwalniać w jakimkolwiek zakresie organu władzy publicznej z wykonywania obowiązków nałożonych ustawą. Gdyby przyjąć rozwiązanie proponowane przez stronę pozwaną, Rada Miasta mogłaby całkowicie zwolnić gminę od obowiązku nałożonego ustawą, podejmując w tym przedmiocie uchwałę. Sytuacja taka z kolei jest nie do zaakceptowania, a co najważniejsze, byłaby niezgodna z obowiązującym prawem.

Wskazać jednak należy, iż art. 29b ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej jak i art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowią, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy przewidziana w art. 417 k.c. powstaje, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku. Łączy więc jej powstanie z **zaniechaniem** gminy odniesionym do obowiązku nałożonego wyrokiem nakazującym eksmisję. Dla przypisania zatem stronie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej w tej sytuacji konieczne jest powzięcie przez nią wiadomości o istnieniu takiego obowiązku. Wprawdzie samo jego powstanie jest związane z prawomocnością wyroku zawierającego takie postanowienie, to jednak odpowiedzialność podmiotu nim obciążonego zawsze jest związana z zarzucaną beczynnością (zaniechaniem). Skoro tak, aby można postawić ów zarzut zaniechania, podmiot zobowiązany (gmina) musi mieć świadomość istnienia obowiązku nałożonego w wyroku eksmisyjnym, a więc świadomość oczekiwanego i nakazanego zachowania, z którym ustawa wiąże odpowiedzialność odszkodowawczą w razie jego niewykonania. Gmina nie jest bowiem stroną stosunku pomiędzy właścicielem a lokatorem. Jeżeli gmina uczestniczy w procesie realizując uprawnienie do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (art. 15 ust. 2 u.o.p.l.), wiedzę taką ma z chwilą jego wydania. Uczestnictwo w procesie jest jednak uprawnieniem, a nie obowiązkiem, a więc sama możliwość udziału w procesie wskutek zawiadomienia przez sąd nie jest równoznaczna z wiedzą o wyroku. W takim wypadku ustalenie chwili uzyskania wiedzy musi nastąpić in casu z uwzględnieniem wszystkich okoliczności faktycznych. Mieć należy na uwadze, że obowiązek gminy związany jest także z wykonaniem wyroku sądowego, które jest uzależnione zarówno od tego, czy dłużnik go wykona, jak i od tego czy wierzyciel będzie chciał wszcząć postępowanie egzekucyjne. Zasadą powinno być dobrowolne wykonanie przez dłużnika wyroku eksmisyjnego, a więc obowiązek gminy powinien się aktualizować w momencie zawiadomienia przez dłużnika, że chce zrealizować przyznane mu uprawnienie albo w wypadku beczynności dłużnika w momencie zawiadomienia przez wierzyciela (właściciela) o treści wyroku. W świetle powyższego zawiadomienie gminy o treści prawomocnego wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego jest więc tym momentem, który uruchamia tę odpowiedzialność, gdyż informuje zobowiązaną, że ma dostarczyć osobie eksmitowanej lokal socjalny. Zarzucane zaniechanie, skutkujące odpowiedzialnością z art. 417 k.c., przy spełnieniu przewidzianych w nim warunków, z uwagi na konstrukcję tej odpowiedzialności, jest związane ze świadomością osoby zobowiązanej o istnieniu takiego obowiązku i sprzeniewierzeniem się obowiązkowi wynikającemu z prawomocnego wyroku sądowego. Art. 417 k.c. stanowi bowiem, że odpowiedzialność tę uruchamia niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie. Dlatego, aby ona powstała, podmiot zobowiązany musi po pierwsze mieć świadomość istnienia powinnego zachowania i po drugie zachować się niezgodnie z prawem, tj. nie wykonać nałożonego zobowiązania, które w przypadku orzeczenia o lokalu socjalnym ma umocowanie w treści art. 14 u.o.p.l. Zapewnienie lokali socjalnych należy do zadań własnych gminy, jednakże realizacja tego obowiązku wymaga podjęcia czynności faktycznych i prawnych zmierzających do pozyskania zasobu mieszkaniowego. Ocena bezprawności działania powinna też uwzględniać, poza datą wiedzy o prawomocnym wyroku eksmisyjnym, okoliczności dotyczące możliwości wykonania obowiązku w chwili uzyskania tej wiedzy. Co za tym idzie, obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego przez pozwaną gminę nie miał charakteru „natychmiastowej wykonalności”, a w związku z tym jego realizacja wymagała odpowiedniego przygotowania. Wniosek ten ma swoje potwierdzenie również w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r. (V CNP 32/13), w którym wskazał, że termin wykonania przez gminę obowiązku dostarczenia osobom uprawnionym lokalu socjalnego zobowiązanym do opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego, nie przypada na dzień uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, lecz dopiero w terminie późniejszym, po wezwaniu właściwej gminy do wykonania tego obowiązku przez wierzyciela lub

dłużnika z tytułu egzekucyjnego przy uwzględnieniu odpowiedniego czasu na znalezienie i przygotowanie przez gminę dla osób uprawnionych odpowiedniego lokalu socjalnego.

Odnosząc powyższe uwagi do stanu faktycznego niniejszej sprawy, uznać należało, iż wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, jakiemu dał wyraz w zaskarżonym wyroku, o bezprawnym zaniechaniu gminy nie może być mowy od maja 2015 r., a więc po upływie roku od wniosku strony powodowej o wyznaczenie lokalu socjalnego przez stronę pozwaną. Informacja o wyroku, jak i prawomocny wyrok eksmisyjny został stronie pozwanej dostarczony wraz z pismem z dnia 26 kwietnia 2014 r. i wówczas to strona pozwana powzięła wiedzę o prawomocnym wyroku eksmisyjnym, aktualizującym jej obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego. W ocenie Sądu Okręgowego okres przy tym 9 miesięcy od tego momentu, a zatem okres po upływie którego strona powodowa w istocie domagała się zasądzenia odszkodowania, był wystarczający i pozwalał na realizację obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę także wielkość Gminy, jaką jest Gmina M. O.. Na czas ten w żaden sposób nie może rzutować tylko fakt dysponowania w danym momencie lub nie, zapleczem wolnych lokali socjalnych przez gminę, skoro zapewnienie lokalu socjalnego jest obowiązkiem gminy. Biorąc pod uwagę czynności techniczno-formalne jakie są konieczne dla zrealizowania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, konieczność dysponowania zapleczem lokali socjalnych, także wielkość Gminy, czas w/w czyli 9 miesięcy, należy pożytywać za racjonalny. W ocenie Sądu Okręgowego ten przedział czasowy był usprawiedliwiony i wystarczający zarazem do zrealizowania obowiązku dostarczenia lokalu.

W świetle powyższego, biorąc jednocześnie pod uwagę granice powództwa, odszkodowanie należne stronie powodowej liczyć należało od **lutego 2015 r. do grudnia 2015 r.** (bowiem lokal przyznano pozwanej H. Ś. (1) dopiero 20 kwietnia 2016 r.). Błędne ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie skutkowało zasądzeniem dalszej kwoty odszkodowania za miesiące luty-kwiecień.

Natomiast zarzuty strony pozwanej w tym zakresie wobec powyższej argumentacji, były bezzasadne.

Nadto, jak zasadnie podniosła strona powodowa w apelacji, weryfikacji podlegać musiała również comiesięczna kwota należnego odszkodowania, wadliwie ustalona przez Sąd Rejonowy. W niniejszej sprawie strona powodowa ostatecznie dochodziła od strony pozwanej odszkodowania obejmującego wysokość utraconego „czystego” czynszu za sporny lokal mieszkaniowy oraz wysokości poniesionych kosztów eksploatacyjnych (woda, ścieki, wywóz nieczystości stałych), które – co w sprawie było bezsporne – przez lokatorkę nie zostały pokryte, a za które zmuszona była płacić strona powodowa.

Wskazać należy, iż Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 czerwca 2008., V CSK 31/08 (niepubl.) i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 (niepubl.) opowiedział się wyraźnie za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Stanowisko to jest w pełni uzasadnione. Nie budziło zatem wątpliwości, iż tak czynsz jak i opłaty eksploatacyjne, które zostały wygenerowane, a których nie uzyskano od lokatorów, wchodzi w zakres należnego właścicielowi lokalu odszkodowania. Mając na uwadze żądanie pozwu Sąd Rejonowy niesłusznie przyjął zatem, iż strona powodowa może domagać się od strony pozwanej jedynie odszkodowania w wysokości odpowiadającej sumie „czystego” czynszu”, a nie może domagać się tegoż odszkodowania za koszty eksploatacji lokalu. Wskazać trzeba, iż w przypadku, jeżeli lokator oczekujący na lokal socjalny nie uiszcza odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, to gmina w ramach swojej odpowiedzialności pokrywa w istocie odszkodowanie niezapłacone przez lokatora, ponieważ są to konsekwencje wynikłe z nieprzyznania przez gminę lokalu socjalnego. W zakresie tej kwoty gmina wchodzi jako dłużnik w miejsce nieplacącego lokatora i opłaca za niego wartość czynszu, jaką ten musiałby uiszczać, gdyby zajmował go **na podstawie ważnego tytułu prawnego**. Dla wynajmującego jest to zatem kwota otrzymywana w zamian za nieopłacony w terminie czynsz najmu (równowartość tego czynszu) z tym, że uiszczona ona zostaje przez inny podmiot - gminę, która odpowiada za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej i zajmującej w dalszym ciągu przedmiotowy lokal. Ponoszenia zatem przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy opłat takich nie uiszczają jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Dopóki Gmina lokalu nie dostarczyła właściciel może ponosić szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 kc.

Odnosząc się do wysokości opłat eksploatacyjnych, jak i wysokości czynszu (100%) w powyższym okresie, to zostały one jak trafnie wskazał w tym zakresie Sąd Rejonowy, udokumentowane przez stronę powodową i kwestia ta nie stała się również, co do zasady przedmiotem zarzutów strony apelującej. Zauważyć tu trzeba, że wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach (...), nie podlega prawom rynku. Opłaty te nie mogą być ustalone w sposób dowolny, a na podstawie przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (art. 36) oraz wydanego w oparciu o jej zapisy rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych (w okresie objętym pozwem obowiązywało rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z 19 listopada 2010 roku w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji (...)). Prawidłowość ustalenia czynszu przez stronę powodową ograniczoną powołanymi regulacjami prawnymi nie nasuwała zastrzeżeń, także Sądu Okręgowego, a także nie była przedmiotem zarzutów strony pozwanej. Zostały przedłożone w tym zakresie decyzje Dyrektora Oddziału (...) (...) we W. z dnia 24.06.2014 r. (k.15), 22 maja 2015 r. (k.19), 25 sierpnia 2015 r. (38) z których wynikały stawki opłat dla lokali mieszkalnych. Okoliczność iż jak wynika z załączników do rzeczonych decyzji, składową ustalonej opłaty były różne elementy, w tym i koszty (...), w żadnym razie nie zmienia charakteru ustalonej całościowo należności stanowiącej opłatę za używanie lokalu ustaloną na podstawie powołanych wyżej przepisów – a która to opłata (w całości), będąca odpowiednikiem czynszu - obciąża osobę która zajmuje lokal mieszkalny, taką też strona powodowa kwotę by uzyskała i taka też kwota wchodzi w zakres należnego jej odszkodowania. Nielogiczne były zatem zarzuty strony pozwanej rozbijającej „czynsz” na składowe, skoro co do zasady jest on należny w całości i domaganie się pomniejszenia odszkodowania w tym względzie o koszty (...). Trzeba przy tym zauważyć iż rzeczony koszty nie stanowiły kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wbrew wywodom apelacji strony pozwanej. Koszty zarządu nieruchomością wspólną naliczane były odrębnie (dla każdego lokalu mieszkalnego) i ich zwrotu strona powodowa **nie dochodzi**, domagając się w ramach zwrotu opłat pośrednich jedynie w zakresie zimnej wody, ścieków i śmieci, co jasno wynika z pozwu oraz not księgowych dokumentujących dokładnie opłaty obciążające stronę powodową, a których faktyczne pokrycie przez (...) potwierdzają jednocześnie potwierdzenia przelewów bankowych (k. 57-106).

Wysokość należnego odszkodowania (czynszu i opłat pośrednich) nie nasuwała zastrzeżeń Sądu Okręgowego, uwzględniając ich wysokość oraz charakter żądanych przez stronę powodową opłat pośrednich.

Dalej zauważa Sąd Okręgowy, iż złożone wezwania do zapłaty oraz informacje o zmianie odszkodowania (k. 41-42,46-47,50-51) obrazowały kiedy i w jakich wysokościach strona pozwana wzywana była do zapłaty kwot dochodzonych pozwem. Wynika z nich, iż wystosowane zostały 4 wezwania: datowane na 13 marca 2015r. obejmujące odszkodowanie za luty 2015r. z 7 dniowym terminem płatności a doręczone stronie pozwanej 24 marca 2015r.; datowane 26 maja 2015r. obejmujące odszkodowanie za okres od 1 marca 2015r do 31 maja 2015r. z 7 dniowym terminem płatności a doręczone stronie pozwanej 1 czerwca 2015r., datowane na 30 czerwca 2015r. obejmujące odszkodowanie za czerwiec 2015r. z 7 dniowym terminem płatności a doręczone stronie pozwanej 10 lipca 2015r.; oraz datowane na 17 grudnia 2015r. obejmujące odszkodowanie za okres od 1 lipca 2015r. do 31 grudnia 2015r. z 7 dniowym terminem płatności a doręczone stronie pozwanej 30 grudnia 2015r.

W świetle całej podniesionej argumentacji, bezzasadne okazały się i zarzuty apelacji strony pozwanej dotyczące naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., poprzez pominięcie faktu dostarczenia przez pozwaną gminę osobie uprawnionej lokalu socjalnego oraz art. 233 k.p.c. i art. 328 k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegającej na braku dogłębnej, należytej analizy stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji braku prawidłowej oceny przedstawionych przez strony dowodów (a w szczególności faktu dostarczenia lokalu socjalnego) oraz prawidłowej oceny stanu prawnego. Sąd Rejonowy bowiem prawidłowo ustalił, że strona pozwana ostatecznie w dniu 20 kwietnia 2016 r. przedstawiła H. Ś. (1) ofertę najmu lokalu socjalnego, a w dniu 10 maja 2016 r. strony zawarły w tym względzie umowę. Sąd I instancji dał temu wyraz w uzasadnieniu swojego wyroku, zarówno wskazując te okoliczności w ustaleniach stanu faktycznego, jak i analizując stan prawny sprawy. Czynności dokonane przez Gminę, jako że miały miejsce po okresie za jaki strona powodowa dochodzi odszkodowania (luty-grudzień 2015 r.), mając jednocześnie na względzie poczynione wywody dotyczące podstawy prawnej roszczenia, nie mają jednak znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Fakt, iż Gmina ostatecznie dostarczyła lokal socjalny przed wydaniem wyroku w

sprawie odszkodowania za czas gdy istniał stan zaniechania obowiązkowi nie może w istocie egzonerować działania bezprawnego, który miał miejsce. Spełnienie obowiązku nie zmienia bowiem faktu powstania szkody przez stronę powodową.

Z tych przyczyn zarzuty strony pozwanej w tym zakresie były bezzasadne, zaś zarzuty strony powodowej zasługiwały na uwzględnienie.

Wobec powyższego uznać należy, iż spełnione zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności strony pozwanej wynikające z art. 417 k.c., tj. bezprawność działania strony pozwanej w okresie od lutego 2015 r. do grudnia 2015 r., związek przyczynowy pomiędzy zaniechaniem Gminy w rozumieniu art. 361 § 1 kc, a szkodą z art. 361 § 2 k.c. Gdyby bowiem strona pozwana zadośćuczyniła swojemu obowiązkowi dostarczenia lokalu socjalnego, nie powstałby uszczerbek w majątku powodowej Agencji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uwzględniając, iż należne stronie powodowej odszkodowanie winno objąć wysokość czynszu najmu oraz opłat pośrednich w okresie wskazanym w pozwie i zgodnie z ostatecznym żądaniem strony powodowej zgłoszonym w piśmie z dnia 20 września 2016 r., powielonym następnie w apelacji, dokonał jego odpowiedniego przeliczenia i zasądził od strony pozwanej dalszą kwotę 905,78 zł., której wysokość jak wskazano powyżej znalazła potwierdzenie w przedłożonej dokumentacji, a na którą złożyły się kwoty czynszu za okres luty – kwiecień 2015r. a także opłaty pośrednie za okres od lutego 2015r. do końca grudnia 2015r w zakresie żądanym przez stronę powodową.

W tym samym zakresie i w odniesieniu do zasądzonej kwoty Sąd Okręgowy orzekł o należnych odsetkach na zasadzie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przyjmując, że początek biegu opóźnienia w zakresie odszkodowania odpowiadającego wysokości opłat za poszczególne miesiące 2015 r. należy liczyć od upływu 7 dniowego terminu od dnia doręczenia stronie pozwanej pism zawierających żądania zapłaty zasądzonych należności, przy jednoczesnym uwzględnieniu okresów których rzeczzone wezwania dotyczyły (za które miesiące), jak i granic żądania strony powodowej, którymi Sąd był związany.

Częściowa zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy skutkować musiała zmianą orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Uwzględniając zakres z jakim strony ostatecznie utrzymały się ze swoimi żądaniami (powód 60%, pozwany 40%) oraz wysokość poniesionych przez nie kosztów (obie strony po 2.400,00 zł biorąc pod uwagę rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych § 2 pkt 4), Sąd Okręgowy zastosował art. 100 k.p.c., stosunkowo rozdzielając koszty. Z tych względów strona pozwana winna zwrócić stronie powodowej kwotę 480,00 zł [(2.400x60%)-(2.400x40%)].

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł, jak w pkt I wyroku na podstawie art. 386 § 1 kpc.

Z uwagi na fakt, iż ostateczne żądanie pozwu sprecyzowane w piśmie z dnia 20 września 2016 r. w zakresie odsetek od kwoty 332,46 zł (zawierającej w swej wysokości także kwotę 61,60 zł, której dalszego zasądzenia domagała się strona powodowa w apelacji), jako datę początkową ich naliczania wskazywało dzień 18.07.2016 r, a dzień ten w apelacji od kwoty 61,60 zł został określony jako 18.07.2015 r., co stanowiło w istocie niedopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym rozszerzenie powództwa, Sąd Okręgowy orzekł w tym zakresie zgodnie z żądaniem pozwu, w pozostałym zakresie apelację strony powodowej oddalił na podstawie art. 385 kpc.

Jako bezzasadna z powyżej wskazanych przyczyn, podlegała również oddaleniu w całości apelacja strony pozwanej na podstawie art. 385 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcia znalazły wyraz w punkcie I oraz II sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III sentencji) znalazło oparcie w regulacji art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 kpc. Biorąc pod uwagę, iż strona powodowa w zasadzie w całości wygrała własną apelację oraz apelację strony pozwanej, to należał jej się zwrot kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, biorąc pod

uwagę koszty zastępstwa procesowego strony powodowej w postępowaniu apelacyjnym wywołanym apelacją strony powodowej - na kwotę 202,50 zł (ustaloną zgodnie z § 2 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (zmienionego rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r.) przy zastosowaniu 75% stawki minimalnej z uwagi na to, iż w pierwszej instancji sprawę prowadził inny radca prawny) i koszty zastępstwa procesowego strony powodowej w postępowaniu apelacyjnym wywołanym apelacją strony pozwanej - na kwotę 675 zł (ustaloną zgodnie z § 2 pkt 3 w związku z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (zmienionego rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r.) przy zastosowaniu 75% stawki minimalnej z uwagi na to, iż w pierwszej instancji sprawę prowadził inny radca prawny).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę w sumie 877,50 zł, jak w punkcie III wyroku.

Z uwagi na fakt, iż na podstawie art. 38 ust. 1 w zw. z art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o (...) (Dz. U. 2015, poz. 1322) strona powodowa zwolniona była z opłat sądowych w sprawach cywilnych dotyczących mienia Skarbu Państwa powierzonego Agencji, w związku z czym nie uiściła opłaty od apelacji w kwocie 46 zł, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd w punkcie IV sentencji wyroku nakazał uiścić ją stronie pozwanej.

SSO Małgorzata Dasiewicz- Kowalczyk SSO Beata Stachowiak SSR del. Dorota Skrzypczak-Woźny