

Sygn. akt I ACa 765/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska – Żuk (spr.)
Sędziowie:	SA Marta Sawicka SA Eugeniusz Skotarczak
Protokolant:	sekr.sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

przeciwko Gminie M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 lipca 2013 r., sygn. akt I C 1069/10

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

E. Skotarczak E. Buczkowska – Żuk M. Sawicka

Sygn. akt I ACa 765/13

## UZASADNIENIE

Powódka Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. złożyła w dniu 24 sierpnia 2010r. w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pozew o zasądzenie na jej rzecz od Gminy M. S. kwoty 85.709,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem odszkodowania przysługującego jej wobec zaniechania przez pozwaną gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego z mocy wyroku sądu.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. kwotę 14.687,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 sierpnia

2010r., oddalając powództwo w pozostałej części. Nadto w punkcie III sentencji wyroku zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.644,49 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W punkcie IV nakazał pobrać od powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1.167,85 zł tytułem należnych kosztów sądowych, natomiast od pozwanej Gminy M. S. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 322,14 tytułem należnych kosztów sądowych (pkt V).

Sąd Okręgowy ustalił, że lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 37,75 m<sup>2</sup> położony w budynku (...) przy ulicy (...) w S. oraz lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 46,71 m<sup>2</sup>, znajdujący się w tym samym budynku wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych, którymi na zasadach określonych w ustawie z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U.2010.206.1376 j.t.) gospodaruje powódka Wojskowa Agencja Mieszkaniowa z siedzibą w W. Oddział (...) w S.. W budynku nr (...) funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, gdyż część położonych w nim lokali stanowi odrębną własność.

Wyrokiem z dnia 8 października 2001r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim nakazał pozwanym K. K. (1), W. K., A. K., małoletniej W. G. i małoletniemu S. C., aby opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) w S.. Jednocześnie Sąd orzekł, że wszyscy pozwani uprawnieni są do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę S. oferty zawarcia z pozwanymi umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 30 października 2001r.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2001r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim nakazał pozwanym M. B. (1), R. B. (1), G. B., P. B., M. B. (2), E. B. i K. B., aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S., Osiedle (...) i wydali go powódce. Jednocześnie Sąd orzekł, że wszystkim pozwanym oprócz M. B. (3) przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok uprawomocnił się w dniu 28 grudnia 2001r.

W żadnym z powyższych postępowań Gmina M. S. nie zgłosiła swojego udziału jako interwenient uboczny. Następnie powódka zwracała się do Urzędu Miejskiego w S. z wnioskiem o zrealizowanie obu wyroków orzekających eksmisję. W związku z powyższym Gmina przesłała pisma powódki Zarządowi (...) spółce z o.o. w S. celem załatwienia sprawy. (...) spółka z o.o. wysłała do K. K. (1) pismo z dnia 15 listopada 2002r. z informacją, że został jej wraz z rodziną przydzielony lokal socjalny położony przy ulicy (...) w S. o łącznej powierzchni użytkowej 40,46 m<sup>2</sup> i w terminie trzech dni od daty otrzymania pisma należy zgłosić się do Biura (...) spółki z o.o. celem podpisania umowy o najem lokalu. Pismo zostało doręczone adresatowi w dniu 20 listopada 2002r. Dwa dni później J. K. złożyła w biurze (...) spółce z o.o. w S. pismo, w którym nie wyraziła zgody na proponowany lokal. W piśmie tym wskazała, że ze względu na swój stan zdrowia i dobro swoich dzieci i wnuków (dwie pełnoletnie córki A. K. i W. K. oraz dwoje wnuków S. C. i W. G.) nie może tam z rodziną zamieszkać, gdyż warunki panujące w lokalu są bardzo złe, a lokatorzy mieszkający po sąsiedzku to margines społeczny. Pismem z dnia 9 grudnia 2002r. (...) spółka z o.o. zawiadomiło powódkę, że K. K. (1) odmówiła przyjęcia przydzielonego jej lokalu socjalnego.

Z kolei pismem z dnia 10 stycznia 2003r. (...) spółka z o.o. zawiadomiło R. B. (1), że został przydzielony jej wraz z rodziną lokal socjalny położony przy ulicy (...) w S., o powierzchni użytkowej 38,80 m<sup>(2)</sup>, a nadto, że lokal ten wymaga remontu, który zostanie przeprowadzony na jego koszt. (...) Towarzystwo wskazało również, że zawarcie umowy najmu nastąpi po zakończonym remoncie i, że w terminie trzech dni od daty otrzymania pisma należy zgłosić się do Biura (...) przy ul. (...) w S.. Pismo zostało doręczone R. B. (1) w dniu 16 stycznia 2003r. R. B. (1) w dniu 21 stycznia 2003r. złożyła oświadczenie, że odmawia przyjęcia wskazanego lokalu socjalnego z uwagi na jego położenie poza S. i dojeżdżanie dzieci do szkoły. Pismem z dnia 21 stycznia 2003r. (...) spółka z o.o. zawiadomiło powódkę, że R. B. (1) odmówiła przyjęcia przydzielonego lokalu socjalnego przy ulicy (...) w S., w związku z czym lokal ten zostanie wskazany innym osobom oczekującym.

Następnie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. Oddział Terenowy w S. złożyła w Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim wniosek o nadanie klauzuli wykonalności obu wyrokom eksmisyjnym. W uzupełnieniu wniosku

przedłożyła jako ofertę ww. pismo skierowane do K. K. (1) i R. B. (2) przez (...) spółkę z o.o. w S.. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim odmówił nadania klauzuli wykonalności wyrokom w części dotyczącej eksmisji osób, wobec których wstrzymano wykonanie wyroku do czasu przedłożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że osoby zajmujące lokale przy ulicy (...) w S., wobec których została orzeczona eksmisja, nie wносиły regularnie na rzecz powódki opłat za korzystanie z lokalu w związku z czym powstały z tego tytułu zadłużenia zasądzone nakazem zapłaty z dnia 21 września 2009r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim przeciwko J. K., W. K. oraz A. C. na kwotę 61.586,97 zł oraz wyrokiem z dnia 4 maja 2009r., w którym Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim zasądził od pozwanych G. B., P. B., M. B. (2) i R. B. (1) solidarnie na rzecz powódki Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. kwotę 44.304,22 zł. Obie egzekucje prowadzone wobec dłużników na podstawie ww. orzeczeń zaopatrzonych w klauzulę wykonalności okazały się bezskuteczne.

Dokonując dalszych ustaleń faktycznych Sąd I instancji uznał, iż zadłużenie za lokal przy ulicy (...) w S. wyniosło w okresie od 1 sierpnia 2007r. do 31 marca 2009r. kwotę 7.759,24 zł, a po uwzględnieniu korekty obciążeń z tytułu rozliczeń za media w wysokości 1.603,24 zł (845,48 zł + 757,76 zł), wyniosło kwotę 6.156 zł. Natomiast zadłużenie za lokal przy ulicy (...) w S. wyniosło w okresie od 1 sierpnia 2007r. do 31 marca 2009r. kwotę 9.524,57 zł, a po uwzględnieniu korekty obciążeń z tytułu rozliczeń za media w wysokości 993,21 zł, wyniosło kwotę 8.531,36 zł. Zadłużenia te obejmowały opłaty za używanie lokalu i opłaty pośrednie, które osoby zajmujące lokal zobowiązane były wnosić na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.. Wysokość miesięcznych obciążeń obejmowała zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które powódka zobowiązana była wnosić na rzecz wspólnoty, a nadto przypadające na lokal koszty administrowania, ustalone decyzją Dyrektora Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału (...) w S..

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy orzekł, iż powództwo okazało się częściowo zasadne. Sąd I instancji wskazał, iż zawieranie z uprawnionymi umów najmu lokali socjalnych jest formą realizacji zadań administracji publicznej przez organy jednostek samorządu terytorialnego. Wykonywanie tych zadań także w niewładczych formach działania administracji mieści się w zakresie pojęcia "wykonywanie władzy publicznej" w rozumieniu art. 417 k.c. Kwestię zaś odpowiedzialności za szkodę powstałą w wyniku bezczynności gminy w zakresie obowiązku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego reguluje w odniesieniu do okresu przed dniem 1 września 2004r. -art. 420<sup>1</sup> § 1 k.c., natomiast w odniesieniu do okresu od dnia 1 września 2004r. - art. 417 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od tego dnia. Wobec powyższego Sąd I instancji określił, iż dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy konieczne było wykazanie przez powódkę, że pozwana nie wykonała ciężącego na niej obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego oraz, że niewykonanie tego obowiązku skutkowało powstaniem szkody. Pismo, skierowane do osób uprawnionych, które pozwana traktowała jako ofertę zawarcia umowy najmu, w ocenie Sądu Okręgowego nie spełniało wymogów oferty przewidzianych w art. 66 § 1 k.c. bowiem nie zawierało określenia istotnych postanowień umowy najmu, wobec czego Sąd Okręgowy uznał, iż pozwana nie sprostowała ciężącemu na niej obowiązkowi, tym samym ciąży na niej odpowiedzialność odszkodowawcza wobec powódki.

W ocenie Sądu I instancji nie ulegało wątpliwości, że zgodnie z art. 361 § 2 k.c. szkoda obejmuje zarówno straty właściciela lokalu mieszkalnego spowodowane nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie lokalu, jak również korzyści, które mógłby uzyskać, gdyby lokalem mógł dysponować swobodnie. W niniejszej sprawie powódka domagała się naprawienia szkody, która obejmowała straty spowodowane nieuiszczeniem przez osoby uprawnione do lokalu socjalnego opłat oraz opłat pośrednich w wysokości ustalonej na podstawie art. 36 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, a także odsetki ustawowe od naliczonych opłat. W ocenie Sądu Okręgowego należności z tytułu odsetek ustawowych nie można w żaden sposób uznać za element poniesionej przez powódkę szkody. Odsetek tych nie można zaliczyć ani do strat, ani do korzyści, które powódka mogłaby uzyskać, gdyby swobodnie dysponowała lokalami. Żądanie przez powódkę tytułem odszkodowania odsetek naliczonych od miesięcznych opłat było wobec powyższego bezzasadne i jako takie w całości podlegało oddaleniu.

Dokonując oceny pozostałej części roszczenia, obejmującej nieuiszczone przez byłych lokatorów opłaty Sąd Okręgowy wskazał, iż zasadny był podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia, zatem przyjąć należało, że wobec wniesienia pozwu w dniu 23 sierpnia 2010r. (data złożenia pisma w Urzędzie Poczтовым), roszczenie powódki przedawnione jest co do opłat należnych za okres do 31 lipca 2007r. włącznie.

Wysokość opłat została ustalona przez Sąd Okręgowy na podstawie dokumentów przedłożonych przez powódkę i opinii biegłej sądowej z zakresu rachunkowości. Sąd I instancji wskazał, że sposób naliczania opłat za zajmowanie lokali mieszkalnych określa art. 36 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej. Opłaty obciążające byłych najemców zostały określone przez powódkę w sposób zgodny z powołanymi wyżej przepisami, co potwierdzają złożone do akt decyzje Dyrektora Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału (...) w S., kalkulacje stawki, uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej i rachunki obciążające powódkę, wystawione przez Wspólnotę.

Reasumując, jeśli chodzi o lokal przy ul. (...) w S. opłaty za używanie lokalu wyniosły 9.524,57 zł. Po uwzględnieniu rozliczeń mediów szkoda powódki za nieprzedawniony okres wynosi 8.531,36 zł ( $9.524,57 - 554,02 - 439,19 = 8.531,36$  zł).

Jeśli chodzi o lokal przy ul. (...) opłaty za używanie lokalu wyniosły 7.759,24 zł. Po uwzględnieniu rozliczeń mediów szkoda powódki za nieprzedawniony okres wynosi 6.156 zł ( $7.759,24 \text{ zł} - 845,48 \text{ zł} - 757,76 \text{ zł}$ ). Sąd Okręgowy nie uwzględnił przy ustalaniu wysokości szkody wpłat dokonanych przez lokatorów ( w przypadku lokalu przy ulicy (...) chodzi o trzy wpłaty po 420,11 zł, a w przypadku lokalu przy ulicy (...) chodzi o jedną wpłatę w wysokości 163,30 zł), uznając, że zgodnie z art. 451 k.c. powinny być one zaliczone na poczet długu najdawniej wymagalnego.

Mając na uwadze podniesione wyżej okoliczności, Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki łączną kwotę 14.687,36 zł ( $8.531,36 \text{ zł} + 6.156 \text{ zł}$ ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 sierpnia 2013r., a w pozostałej części powództwo oddalił. Podstawę prawną naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie stanowi art. 481 § 1 k.c. Zobowiązanie do naprawienia szkody jest zobowiązaniem bezterminowym w związku z czym, zgodnie z art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Powódka jeszcze przed wniesieniem pozwu wzywała pozwaną do zapłaty odszkodowania. Treść pism załączonych do pozwu daje podstawę do przyjęcia, że pozwana opóźnia się ze spełnieniem świadczenia co najmniej od daty wniesienia pozwu, tj. od dnia 23 sierpnia 2013r.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 100 zdanie 1. k.p.c. Zgodnie z jego treścią w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Na koszty poniesione przez powódkę składają: opłata sądowa w wysokości 4.286 zł, opłata skarbowa od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł, określone na poziomie minimalnej stawki określonej w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349). Koszty poniesione przez pozwaną obejmują wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł, ustalone na wskazanej wyżej podstawie. Mając na uwadze, że powódka wygrała sprawę w 17 %, Sąd po skompensowaniu wzajemnych roszczeń stron z tytułu kosztów zasądził od niej na rzecz pozwanej 1.644,49 zł.

Nieuiszczone koszty sądowe, na które złożyły się przyznane biegłej wynagrodzenia (1.894,99 zł) Sąd pobrał od stron na rzecz Skarbu Państwa w takim stosunku, w jakim każda z nich proces przegrała.

***Apelacją od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie , zakresie w jakim Sąd ten uwzględnił roszczenie powódki tj. co do zasądzonej kwoty 14.687,36 zł wniosła pozwana.***

Skarżąca zarzuciła :

- naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie , w szczególności:

a) art. 417 k.c. przez przyjęcie , że powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanej określonych w tym przepisie,

b) art. 361 § 1 k.c. przez przyjęcie , że powstała szkoda u powódki pozostaje w normalnym związku przyczynowym z bezczynnością pozwanej w wykonaniu wyroków sądowych w zakresie dostarczenia lokali socjalnych,

c) art. 451 k.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd czterech wpłat dokonanych przez lokatorów w okresie nieprzedawnionym i zaliczenie ich na poczet długu najdawniej wymagalnego i przedawnionego

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez uznanie , że zaniechanie pozwanej było bezprawne , pomimo zaoferowania rodzinom eksmitowanym zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądzenie kwoty odszkodowania niezgodnej z treścią opinii biegłej sądowej.

W konsekwencji tak sformułowanych , a szerzej uzasadnionych w piśmie , zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

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

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy i ich prawną ocenę oraz przyjmuje je jako własne.

Podstawę powództwa w niniejszej sprawie stanowiła odpowiedzialność pozwanej Gminy M. S. wobec Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na skutek niewypełnienia ciężącego na niej obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego eksmitowanym lokatorom. Pozwana w apelacji kwestionowała natomiast poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia dotyczące zaniechania zaoferowania byłym lokatorom lokali socjalnych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego interpretacja wszystkich okoliczności sprawy, w tym związanych z czynnościami Gminy, które podjęła w celu realizacji ciężącego na niej obowiązku dokonana przez Sąd Okręgowy w całości odpowiada zaoferowanemu przez strony materiałowi dowodowemu, który Sąd Okręgowy uznał za wiarygodny. Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku logicznie, spójnie i konsekwentnie zrelacjonował tok rozumowania, który doprowadził do uznania powództwa za częściowo zasadne, w tym przede wszystkim słusznie przyjął, że aktywność podjęta przez Gminę polegająca na wysłaniu pism informujących o przydziale lokalu socjalnego oraz okazanie tych lokali uprawnionym nie może stanowić o zwolnieniu się Gminy z konieczności wypełnienia spoczywających na niej zobowiązań, wynikających z konieczności zapewnienia eksmitowanym lokatorom ich potrzeb mieszkaniowych. Usystematyzowany i logiczny tok rozumowania Sądu Okręgowego znalazł co do zasady zatem akceptację Sądu Apelacyjnego. Wywody zaprezentowane w apelacji, w tym podniesione zarzuty, nie stanowiły zaś wystarczającej podstawy do zmiany orzeczenia Sądu Okręgowego w postulowanym przez apelującą kierunku, zwłaszcza że Sąd ten przeprowadził postępowanie dowodowe w sposób wyczerpujący, a zebrany w sprawie materiał poddał wszechstronnej i wnikliwej ocenie, z zachowaniem granic swobodnej oceny dowodów.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutów apelacji określonych jako sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, która polegać miała na uznaniu, że zaniechanie pozwanej było bezprawne, pomimo zaoferowania rodzinom eksmitowanym zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz zasądzeniu kwoty odszkodowania niezgodnej z treścią opinii biegłej. Tylko bowiem na podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych możliwa jest ocena zasadności zastosowanych norm prawa materialnego. Podnosząc ten zarzut apelująca nie wskazała konkretnych uchybień jakie poczynić miałby Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę, w tym przede wszystkim nie wskazała czy dokonane ustalenia w jej ocenie miałyby być konsekwencją dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego czy też sprzecznych z logiką wniosków. Jak przyjmuje się w doktrynie skuteczne postawienie zarzutu sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wymaga nie polemiki, lecz wskazania, że Sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów, a co za tym idzie poczynienia ustaleń

faktycznych zgodnie z dokonaną oceną. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że pozwana formułując apelację nie sprostала temu zadaniu. Pozwana nie wskazała na czym polegać miał błąd Sądu wyrażający się w zasądzeniu kwoty odszkodowania niezgodnej z treścią opinii biegłej sądowej. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu orzeczenia wskazał, iż przy formułowaniu wyroku opierał się na sporządzonej w sprawie opinii biegłej sądowej oraz załączonych do akt dokumentów, co pozwoliło mu na skorygowanie dokonanych przez biegłą wyliczeń o kwotę, która błędnie została uwzględniona przy obliczaniu odszkodowania za mieszkanie przy ul. (...), nie zaś przy ul. (...). W tym zakresie Sąd Apelacyjny w całości podziela dokonaną przez Sąd I instancji korektę.

Pomimo powyższego w ocenie Sądu Apelacyjnego niezbędnym dla rozważenia zasadności podniesionych przez pozwaną zarzutów była ocena czy w istocie Gmina słusznie twierdziła, że dokonane przez nią czynności w odniesieniu do uprawnionej rodziny K. i B. stanowiły wypełnienie ciężących na niej obowiązków, polegających na dostarczeniu uprawnionym lokalu socjalnego.

Pozwana twierdziła, co zresztą jednoznacznie, wynika wprost z dokumentów załączonych do akt przedmiotowej sprawy, że po otrzymaniu wniosków powódki o zrealizowanie wyroków eksmisyjnych TBS działające w imieniu pozwanej zarejestrowało wyroki zgodnie z procedurą określoną w uchwale Zarządu Miasta S., następnie zaś przydzieliło rodzinie K. i B. lokale socjalne, składając ofertę zawarcia umowy ich najmu, które to oferty obie rodziny odrzuciły. J. K. wskazała, że zaoferowany lokal nie spełniał warunków odpowiednich do zamieszkiwania, brak jest tam bowiem wody oraz toalety, tym samym nie spełnia wymagań sanitarnych. Natomiast lokal zaoferowany rodzinie B. wymagał remontu, jednak rodzina nie zdecydowała się w nim zamieszkać z uwagi na niedogodną lokalizację. Wobec powyższego Gmina uważała, iż obowiązek swój spełniła, tym samym nie można przypisać jej odpowiedzialności odszkodowawczej.

Przesądając, która ze stron procesu ma rację odnośnie wykonania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego należy przytoczyć stanowisko dotyczące powyższej materii zaprezentowane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23.11.2012 r., I CSK 292/12 (Lex nr 1274945), na który to wyrok powoływały się obie strony procesu w niniejszym postępowaniu. Sąd Najwyższy uznał mianowicie, że zrealizowanie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego przez gminę polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku. Obowiązek ustawy gminy dostarczenia lokalu socjalnego uprawnionej osobie gaśnie natomiast z upływem terminu związania gminy skutecznie złożoną ofertą zawarcia z uprawnionym umowy najmu lokalu socjalnego. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Najwyższy z kolei powołał się na argumentację prawną zawartą w uchwale składu siedmiu sędziów z 13 grudnia 2012 r., III CZP 48/11, gdzie Sąd Najwyższy wypowiedział się o przyczynach wprowadzenia i o charakterze obowiązku gmin dostarczenia pomieszczenia tymczasowego osobom obowiązany wyrokiem eksmisyjnym do opuszczenia i opóźnienia lokalu mieszkalnego. Tożsame przyczyny zadecydowały o stworzeniu kategorii lokali socjalnych i wprowadzeniu obowiązku zawierania umów najmu takich lokali z osobami obowiązany do opuszczenia i opróżnienia lokali mieszkalnych na podstawie orzeczenia o eksmisji.

Biorąc pod uwagę fakt, iż ustawodawca rozróżnia kategorię lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych rozważyć należy czy rozróżnienie to wpływać będzie na możliwość bliższego określenia jakie standardy spełniać powinien lokal socjalny, który co do zasady przyznawany jest osobom uprawnionym na dłuższy okres niż pomieszczenie tymczasowe. W ocenie Sądu Apelacyjnego już samo przeznaczenie tych dwóch kategorii pomieszczeń implikuje przekonanie o powinności stawiania lokalom socjalnym standardów wyższych niż pomieszczeniom tymczasowym, nawet uwzględniając ogólne założenie, iż lokal socjalny jest lokalem o obniżonym standardzie. Definicji pojęć lokalu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowego poszukiwać należy w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 powołanej ustawy przez pojęcie lokalu socjalnego należy rozumieć lokal **nadający się do zamieszkania** ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m<sup>2</sup>, przy czym **lokal ten może być o obniżonym standardzie**. Przez pojęcie pomieszczenia tymczasowego zgodnie

z art. 2 ust 1 pkt 5a rozumieć należy pomieszczenie **nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem**, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane. Porównując przytoczone definicje oraz przeznaczenie obu kategorii miejsc należy dojść do przekonania, iż pomimo braku dokładnego określenia w definicji standardów jakie spełniać powinien lokal socjalny (poza wymogiem metrażu), to jednak lokal ten mimo iż o obniżonym standardzie powinien nadawać się do zamieszkiwania oraz posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę oraz ustępu, lecz nie tak jak to wskazuje definicja pomieszczenia tymczasowego – chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, lecz w budynku, bądź w samym lokalu socjalnym. Ze znajdującego się w aktach oświadczenia K. K. (1) wynika, iż lokal który pozwana Gmina zaoferowała rodzinie K. nie nadawał się do zamieszkiwania, bowiem brak w nim było dostępu do wody oraz ustępu, a oferta w żaden sposób nie precyzowała w jaki sposób ewentualni lokatorzy mają zaspokajać potrzeby sanitarne w tym względzie. Jest oczywistym dla Sądu Apelacyjnego, że nie zawsze toaleta i dostęp do wody w przypadku lokali socjalnych muszą sprowadzać się do zapewnienia indywidualnego korzystania z określonych źródeł przez najemców danego lokalu. Za spełniający wymogi można bowiem uznać lokal, w którym źródło zaopatrzenia w wodę i toaleta służą jednocześnie mieszkańcom kilku lokali. Jednoznacznie jednak z oferty powinno to wynikać. Natomiast nie można zgodzić się z zapatrywaniem, że w przypadku lokalu socjalnego te urządzenia techniczne mogą znajdować się poza budynkiem. Wówczas bowiem pojęcie lokalu socjalnego byłoby praktycznie w tej materii tożsame z pojęciem pomieszczenia tymczasowego, co do którego ustawodawca nie stawia wymogu żadnego standardu. Skoro jednak ma być to lokal nadający się do zamieszkania, a nie pobytu jak pomieszczenie tymczasowe, powinien – mimo dopuszczalności obniżonego standardu, posiadać jakikolwiek, chociażby z zakresu możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb bytowych ludzi. Tym bardziej, że do tego lokalu skierowano m, in, dwoje dzieci, z których jedno nie miało nawet dwóch lat. Skoro zaś w lokalu tym miało znajdować się pomieszczenie kuchni, z zasady wyposażone w jakiegokolwiek urządzenie do poboru wody i jednocześnie osoby eksmitowane wskazały brak dostępu do wody, uzasadnioną wątpliwość budzi fakt czy budynek w ogóle posiadał instalację wodną. Gmina tej okoliczności nie wykazała. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe okoliczności prowadzą do przekonania, iż zaoferowany rodzinie K. lokal nie spełniał zakładanych dla lokali socjalnych standardów, zatem pozwana Gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobom uprawnionym do niego z mocy wyroku, co z kolei aktualizowało obowiązek odszkodowawczy Gminy. Rozważając w następnej kolejności wykonanie tożsamego obowiązku wobec rodziny państwa B., wskazać należy, że już sama Gmina w piśmie skierowanym do R. B. (2) wskazała, iż lokal wymaga remontu, który sfinansuje dopiero w bliżej nieokreślonej w ofercie przyszłości wynajmujący, co oznacza że w myśl jednoznacznej informacji w tym zakresie, nie sposób przyjąć by lokal ten na dzień złożenia oferty nadawał się do zamieszkiwania, co słusznie wskazał Sąd Rejonowy odmawiając nadania klauzuli wykonalności wyrokowi.. Zatem również lokal zaoferowany R. B. nie spełniał standardów lokalu socjalnego. Tym samym i w drugim przypadku Gmina nie wykonała ciężącego na niej obowiązku. Dokonana powyżej ocena okoliczności sprawy prowadzi do tego, że zarzuty skarżącej odnośnie tego czy oferta najmu spełniać powinna cechy oferty w rozumieniu art. 66 § 1 k.c. jest okolicznością w istocie drugorzędną. Nadto kwestia ta nie jest jednoznacznie oceniana w doktrynie. Sąd Apelacyjny zgadza się co do zasady z pozwaną, że oferta, o której mowa w ustawie o najmie ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie jest pojęciem całkowicie tożsamym z pojęciem oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego. Jednakże nie może to oznaczać, że dla przyjęcia, że propozycja gminy jest ofertą w rozumieniu wyżej wskazanej ustawy wystarczy podać jedynie adres i metraż pokoi oraz pomieszczeń użytkowych. Należy pamiętać, że samo rozstrzygnięcie eksmisyjne w sytuacji, gdy zapada z powodu nieopłacania czynszu na skutek ubóstwa – tak jak w niniejszej sprawie, dla wielu osób jest ogromną traumą. Tym samym żądanie od nich podjęcia decyzji w trzy dni, bez możliwości chociażby psychicznego oswojenia się z koniecznością zamieszkania w znacznie gorszych warunkach niż dotychczas jest faktycznie pozbawieniem ich racjonalnej oceny oferty. Tym bardziej, że z treści doręzonego pisma ten bardzo krótki termin wprost nie wynika. Należy więc przyjąć, że dopiero zgłaszając się do TBS, osoba skierowana mogła taki termin poznać. Nie są to także zazwyczaj osoby, które znają skutki odmowy przyjęcia lokalu, warunki na jakich zawierane są umowy lokalu socjalnego czy też standardy takich lokali. Dlatego też pism kierowanych do rodzin K. i B. nie można uznać za skutecznie

złożone oferty. Podkreślić też należy, że w przypadku obu rodzin sąd rejonowy odmówił nadania klauzuli wykonalności wyrokom, w identyczny sposób oceniając treść pism, odmiennie od stanu faktycznego, wskazanego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012 r. Jakkolwiek postanowienie klauzulowe nie ma charakteru orzeczenia w rozumieniu art. 365 k.p.c., jednak ma przymiot dowodu z dokumentu urzędowego. Domniemania zgodności stanu objętego postanowieniem klauzulowym z rzeczywistym stanem pozwana Gmina nie obaliła.

W dalszej kolejności odnieść należy się do sformułowanych przez skarżącą zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Zawieranie z uprawnionymi umów najmu lokali socjalnych jest formą realizacji zadań administracji publicznej przez organy jednostek samorządu terytorialnego. Wykonywanie tych zadań także w tych tzw. nie władczych formach działania administracji mieści się w zakresie pojęcia "wykonywanie władzy publicznej" w rozumieniu art. 417 k.c. W celu zrealizowania uprawnienia, o którym orzeczono w wyroku eksmisyjnym gmina musi podjąć działania faktyczne, polegające na pozyskaniu mieszkań do jej zasobu, a następnie zaoferować uprawnionemu do wynajęcia konkretne mieszkanie **mające standard lokalu socjalnego**. Obowiązek Gminy polega na złożeniu oferty wynajęcia lokalu socjalnego spełniającego wymagania określone w ustawie o ochronie praw lokatorów osobie, której służy uprawnienie będące korelatem tego obowiązku. Z ustawy nie wynika, przez jaki czas złożona oferta ma wiązać gminę, a zatem wyznacza ona ten okres samodzielnie. Treścią uprawnienia będącego korelatem opisanego wyżej obowiązku gminy jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a zatem należącego do zasobu mieszkaniowego gminy, co stwarza dla uprawnionego warunki dla zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych przez czas oznaczony, za czynsz - w założeniu - korzystniejszy od stawek rynkowych. Póki to uprawnienie trwa, póty w stosunku do osoby, której ono przysługuje nie może być wykonane orzeczenie nakazujące opuszczenie, opróżnienie i wydanie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego wierzycielowi tego z kolei obowiązku. Niemożność z kolei wykonania orzeczenia, spowodowana zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej rodzi odpowiedzialność w tym konkretnym przypadku pozwanej Gminy, która wobec nieskutecznego złożenia oferty najmu lokalu socjalnego nie może powoływać się na wygaśnięcie jej obowiązku, a tym samym wyłączenie odpowiedzialności. Przesłanką przypisania odpowiedzialności Gminy na podstawie art. 417§ k.c. jest zarówno powstanie szkody jaki i niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. W konkretnym przypadku przypisywania władzy publicznej odpowiedzialności za szkodę, bezprawność należy ustalić, rekonstruując normy prawne, regulujące stosunek publicznoprawny, które organ naruszył swoim działaniem lub zaniechaniem. Nie ulega wątpliwości, iż w okolicznościach sprawy będącej przedmiotem rozpoznania organ samorządu terytorialnego- pozwana Gmina miała obowiązek zaoferowania byłym lokatorom powódki lokali socjalnych, czego zaniechała. Wobec powyższego zarzut naruszenia art. 417§ k.c. uznać należało za bezzasadny.

Nie ulega wątpliwości, że dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, właściciel, może ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. to jest doznać uszczerbku w wysokości różnicy pomiędzy majątkiem jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Jego szkoda będzie oczywiście większa, gdy było lokator nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pozwana w złożonej apelacji wysokości wyliczonej przez Sąd Okręgowy szkody nie kwestionowała (oprócz kwestii zaliczenia wpłat) twierdziła natomiast, że jej zachowanie nie miało charakteru bezprawnego oraz, że szkoda wskazana przez powódkę nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z jej zachowaniem. Wbrew zarzutom pozwanej należy przyjąć, że zawieranie z uprawnionymi umów najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych jest formą realizacji zadań administracji publicznej przez organy jednostek samorządu terytorialnego. Odpowiedzialność zaś gminy na podstawie obecnie art. 417 § 1 k.c. obejmuje całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (art. 361 § 2 k.c.). W tej sytuacji nie budzi wątpliwości przekonanie, że pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za i tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność. Tak więc nie dostarczając osobie uprawnionej z mocy



wyroku sądowego lokalu socjalnego, gmina ponosi odpowiedzialność nie tylko za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobieraniem pożytków, ale i za straty jakie poniósł właściciel w związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal mieszkalny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., sygn. II CSK 323/09 r., LEX nr 602680). Za należność tę gmina odpowiada, niezależnie od możliwości jej wyegzekwowania przez właściciela od byłego lokatora oraz in solidum z obowiązującym do zapłaty byłym lokatorem. Wobec tego również i zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. uznać należało za bezzasadny.

Odnosząc się do ostatniego z podniesionych przez skarżącą zarzutów, mianowicie naruszenia art. 451 k.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd Okręgowy czterech wpłat dokonanych przez lokatorów w okresie nieprzedawnionym i zaliczenie ich na poczet długu najdawniej wymagalnego i przedawnionego wskazać należy, iż zobowiązanie lokatorów oraz pozwanej Gminy jest zobowiązaniem in solidum. Różny może być zatem termin wymagalności roszczenia w stosunku do lokatorów i gminy, a co z tym idzie i termin przedawnienia tych roszczeń. Wobec powyższego dokonane przez lokatorów wpłaty mogły zostać zaliczone na obciążające ich zadłużenie, które w momencie dokonania wpłat, to jest w 2007 i 2008 nie były wobec lokatorów roszczeniem przedawnionym, czyli na zadłużenie, za które wobec podniesionego zarzutu przedawnienia nie odpowiada pozwana. Nie należało zatem od wartości odszkodowania należnego powódce odliczać dokonanych przez lokatorów wpłat ani też bonifikat z tytułu mniejszego zużycia mediów. W tym ostatnim przypadku dodatkowo za sposobem zaliczenia przyjętym przez Sąd przemawia fakt, iż bonifikaty dotyczą pełnych okresów rozliczeniowych, tj. jak wynika z przedstawionych przez powódkę rozliczeń każdorazowo okresu rocznego. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że powinny one pomniejszać wyłącznie czynsz w miesiącu, w którym zostały dokonane. Takie zaliczenie byłoby prawidłowe tylko przy przyjęciu, że lokator nie ma żadnych zaległości. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała jednak miejsca. Dla porządku więc już tylko wskazać należy, że z zestawień zadłużenia obu lokali dołączonych przez powódkę do pozwu, zawierających także narastająco naliczenia i bonifikaty, jednoznacznie wynika, że rozliczenie Sądu w zakresie pomniejszenia należności czynszowych dla każdego z lokali jest prawidłowe, natomiast biegła omyłkowo zaliczyła bonifikatę dla lokalu nr (...) na poczet należności czynszowych lokalu nr (...) w kwocie 757,76 zł., gdy w rzeczywistości dla tego lokalu bonifikata wynosiła 439,19 zł. Tę ostatnią kwotę Sąd Okręgowy odliczył od zadłużenia mimo, że nie występowała ona w opinii biegłej. Zatem i w tym zakresie Sąd Apelacyjny nie dopatrył się naruszenia art. 451 k.c..

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznając apelację pozwanej za bezzasadną oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

E. Skotarczak E. Buczkowska-Żuk M. Sawicka