

Sygn. akt V ACa 362/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku - V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSA Wiesław Łukaszewski

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2022 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T., J. P., J. S., M. P. i S. P.

przeciwko Gminie Miasta (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu

z dnia 14 lutego 2022 r., sygn. akt I C 2338/20

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.700 zł (słownie: dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Wiesław Łukaszewski

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt V ACa 362/22

UZASADNIENIE

Powodowie J. P., J. S., S. P., M. P. oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. w pozwie przeciwko Gminie Miasta (...)wnieśli o zasądzenie kwoty 168.378,87 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 126.888,93 zł od 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty, od kwoty 41.539,94 zł od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty a ponadto kosztów procesu. Powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), w ramach której znajdują się lokale nr (...) co do których zapadły prawomocne wyroki eksmisyjne przyznające lokatorom uprawnienie do lokalu socjalnego. Osoby zajmujące lokale w okresie od stycznia 2018 do grudnia 2020 r. nie uiszczaly na rzecz właścicieli żadnych opłat. Jako podstawę prawną roszczenia powodowie wskazali art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Dochodzona kwota stanowi sumę hipotecznego czynszu za wskazane okresy oraz koszty rzeczywiście poniesione przez właścicieli (koszty ogrzewania, wywozu śmieci i zużycia wody we wskazanych lokalach).

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, zarzucając przedwczesność powództwa i niewykazanie wysokości roszczeń. Nadto pozwana zarzuciła powodom

przyczynienia się do powstania szkody z uwagi na niedochodzenie od osób zajmujących lokale odszkodowania za korzystanie z niego bez tytułu prawnego.

Pismem z dnia 24 stycznia 2022 r. powodowie cofnęli pozew w zakresie kwoty 693,49 zł ze zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd Okręgowy w Toruniu wyrokiem z dnia 14 lutego 2022 r., sygn. akt I C 2338/20 orzekł, że:

1. umarza postępowanie w zakresie kwoty 693,49 zł z odsetkami od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej Gminy Miasta (...)na rzecz:
 - a) (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. kwotę 4700,99 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - od kwoty 3494,77 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 1206,22 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty
 - b) J. P. kwotę 85.853,28 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - od kwoty 63.824,34 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 22.028,94 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty
 - c) J. S. kwotę 17.156,45 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - od kwoty 12.754,31 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 4.402,14 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty
 - d) M. P. kwotę 17.156,45 z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - od kwoty 12.754,31 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 4.402,14 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty
 - e) S. P. kwotę 17.156,45 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - od kwoty 12.754,31 zł od dnia 13 maja 2020 r. do dnia zapłaty
 - od kwoty 4.402,14 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od pozwanej na rzecz powodów 11.731,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych opisanych w jego pisemnym uzasadnieniu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części, tj. w zakresie, w którym zasądzona od Pozwanej w punkcie 2 wyroku należność przekracza kwotę 120.871,15 zł.

Z uwagi na powyższe wniósł o:

1. Zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie jego punktu 2, w ten sposób, że otrzyma on brzmienie: „zasądza od pozwanej Gminy Miasta (...) na rzecz:

a) (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. kwotę 4.000,84 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 3.070,32 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 930,52 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty;

b) J. P. kwotę 73.066,62 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 56.072,63 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty, od kwoty 16.993,99 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty;

a) J. S. kwotę 14.601,23 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

od kwoty 11.205,25 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 3.395,98 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty;

b) M. P. kwotę 14.601,23 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 11.205,25 zł od dnia 8 maja 2020 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 3.395,98 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty;

c) S. P. kwotę 14.601,23 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 11.205,25 zł od dnia 13 maja 2020 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 3.395,98 zł od dnia 2 lutego 2021 r. do dnia zapłaty”.

2. Przeprowadzenie dowodu z dokumentów: zarządzenia Prezydenta Miasta T. nr (...)z dnia 12 lutego 2019 r. oraz nr (...) z dnia 1 kwietnia 2020 r. na okoliczność wysokości miesięcznej stawki czynszu najmu dla lokali socjalnych obowiązujących w Gminie Miasta (...) w okresie od maja 2019 r. do grudnia 2020 r.

3. Zasądzenie solidarnie od Powodów na rzecz Pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 K.p.c. zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. obrazę prawa materialnego, tj.

a. art. 417 § 1 K.c. w zw. z art. 18 ust. 3, 3a, 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (w wersji obowiązującej od 21 kwietnia 2019 r., dalej u.o.p.l.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w szczególności poprzez pominięcie niżej wymienionego przepisu,

b. art. 18 ust. 3a u.o.p.l. (w wersji obowiązującej od 21 kwietnia 2019 r.) poprzez jego niezastosowanie,

- naruszenie ww. przepisów doprowadziło Sąd I instancji do błędnego ustalenia że odpowiedzialność odszkodowawcza za niedostarczenie oferty najmu socjalnego lokalu obejmuje też opłaty eksploatacyjne w tym związane z dostawą mediów do lokali Powodów, a także że tak wyliczone odszkodowanie nie musi być pomniejszone o stawkę czynszu jaki osoby zajmujące lokal byłyby obowiązane opłacać, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu,

podczas gdy:

nowelizacja u.o.p.l (Dz.U.2018.756), która weszła w życie dnia 21 kwietnia 2019 r. w sposób wyraźny ograniczyła zakres odpowiedzialności odszkodowawczej gminy, wskazując wyżej wymienione dwa elementy (czynsz za najem socjalny i opłaty eksploatacyjne), które powinny być dochodzone jedynie od osób zajmujących lokal, a nie od gminy,

w związku z czym:

zasądzona od Pozwanej w punkcie 2 zaskarżonego wyroku kwota w łącznej wysokości 142.023,62 zł powinna zostać pomniejszona o wartość czynszu najmu socjalnego lokali (2.260,46 zł) oraz o pozostałe opłaty eksploatacyjne (18.892,01 zł), za okres od maja 2019 r. do końca grudnia 2020 r., a więc zasądzona od Pozwanej należność główna powinna wynieść maksymalnie 120.871,15 zł,

c. art. 362 K.c. poprzez jego niezastosowanie,

- naruszenie tego przepisu doprowadziło z kolei Sąd I instancji do błędnego ustalenia, że zakres odpowiedzialności odszkodowawczej Pozwanej za niedostarczenie lokalu socjalnego w wysokości możliwego do uzyskania czynszu, jest całkowicie niezależny od zachowania właścicieli lokali (Powodów) wobec byłych lokatorów,

podczas gdy:

zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania wszystkich świadków wskazują, że Powodowie w spornym okresie w ogóle nie oczekiwali od byłych lokatorów zapłaty jakichkolwiek należności w tym w części, o której mowa w art. 18 ust. 3a u.o.p.l., a nawet nie informowali ich o wysokości np. opłat eksploatacyjnych, podczas gdy lokatorzy ci deklarowali chęć zapłaty przynajmniej za zużywane media, a nawet uiszczali na rzecz reprezentującego Powodów zarządcy inne opłaty, np. za korzystanie z garażu podziemnego, a więc posiadali środki i chęci, żeby zaspokoić tę część opłat na rzecz Powodów,

w związku z czym:

zgodnie z zasadą, że chcącemu nie dzieje się krzywda, Powodowie nie ponieśli w tej części szkody - ponieważ w ogóle nie oczekiwali od lokatorów zapłaty za media i część czynszu w wysokości stawki za najem socjalny lokali, a zaniechanie w zakresie dochodzenia od lokatorów tej części należności przyczyniło się w całości do powstania tej części odpowiedzialności odszkodowawczej (362 K.c. w zw. z art. 417 K.c.) Pozwanej. Gdyby bowiem Powodowie informowali o wysokości opłat eksploatacyjnych lokatorów, ci mieliby możliwość zapłaty za nie

- a więc nie powstałaby szkoda w tej części.

II. naruszenie przepisów postępowania, tj.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, polegającej na nadaniu wartości dowodowej dokumentom i wykazom przedstawionym przez Powodów (z jednoczesnym pominięciem treści zeznań wszystkich świadków w tej sprawie), a dotyczących kosztów eksploatacyjnych i opłat związanych z dostarczaniem do ich lokali mediów, w zakresie jakim podane w nich kwoty dotyczyły okresu po 21 kwietnia 2019 r. oraz pominięcia w rozważaniach sądu faktu przyznania przez Powodów, że od 2018 r. w ogóle nie kierowali do osób faktycznie zamieszkujących ich lokale żadnych informacji czy wezwań dotyczących zapłaty choć części należności (w tym w zakresie opłat za zużywane media i tej części odszkodowania, o której mowa w art. 18 ust. 3a u.o.p.l.),

a w konsekwencji:

błędnym przyjęciu, zarówno na etapie subsumcji, jak i wyrokowania, że w zakresie odszkodowania, do którego zapłaty zobowiązana jest Pozwana, wchodzi również te należności, a ewentualnie, że to Powodowie nie przyczynili się w całości do powstania tej części szkody,

podczas gdy:

z uwagi na treść art. 18 ust. 3a obowiązującą od 21 kwietnia 2019 r., ewentualne odszkodowanie gminy powinno być pomniejszone nie tylko o stawkę najmu socjalnego obowiązującego w danej gminie, ale też o inne opłaty za używanie lokalu, które osoba uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego obowiązana byłaby opłacać, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a Powodowie zrezygnowali z informowania byłych lokatorów o tych należnościach.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu za postępowanie odwoławcze. Polemizowali z argumentacją pozwanego.

Sąd Apelacyjny zważył, że:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje zatem wskazane ustalenia za własne. Apelujący zasadniczo ich nie kwestionował uważał natomiast, że jego odpowiedzialność jest ograniczona, ponieważ na podstawie art. 18 ust. 3a ustawy o ochronie praw lokatorów (...) zasądzona kwota powinna zostać pomniejszona o kwotę wartości czynszu lokali socjalnych (2.260,46 zł) oraz pozostałe opłaty eksploatacyjne (18.892,01 zł) za okres od maja 2019 r. do końca grudnia 2020 r.

Przepis art. 18 ustawy o własności lokali (...) stanowi:

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
2. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 3a. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.
4. (utracił moc).
5. Jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509).

Powyższe przepisy jednoznacznie wskazują, że odpowiedzialność gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością pierwszorzędą- tak art. 18 ust. 5. Natomiast przepis art. 18 ust. 3a tej ustawy przewiduje odszkodowanie uzupełniające. W przepisach art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) mowa jest o odszkodowaniu. Jednak istota przewidzianego w art. 18 ust. 1-3 tej ustawy świadczenia osoby zajmującej lokal bez

tytułu prawnego na rzecz właściciela lokalu, bliższa jest raczej świadczeniu z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy (lokalu), natomiast w odniesieniu do sytuacji unormowanej w art. 18 ust. 5 ustawy bez wątpliwości chodzi o roszczenie o naprawienie szkody - wyrządzonej czynem niedozwolonym określonym w art. 417 k.c.

Odpowiedzialność jednostki samorządu terytorialnego i osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego po dniu 21 kwietnia 2019 r. jest wspólną odpowiedzialnością in solidum w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy – ust. 3a jak wyżej. (Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 121/07 i w wyroku SN z 13.01.2010 r., II CSK 323/09)

Z jednej strony ograniczona została odpowiedzialność osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego na rzecz właściciela lokalu co zabezpiecza jego interes w związku z niedostarczeniem lokalu socjalnego przez gminę (ust. 3a), a jednocześnie w żaden sposób nie ograniczono odpowiedzialności gminy wobec właściciela lokalu (ust. 5). W przypadku zasądzenia całości odszkodowania od gminy nabędzie ona prawa do roszczenia regresowego w stosunku do osoby zajmującej lokal w zakresie opisanym w ust. 3a, właściciel lokalu ma prawo wyboru do kogo skieruje swoje roszczenia. (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08; por. zachowujące w tym względzie aktualność uwagi zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 r., sygn. akt I CK 581/03, Biul. SN 2004, nr 11, s. 9).

Wobec powyższego nie można przyznać racji podniesionemu w apelacji zarzutowi naruszenia art. 18 ust. 3a Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie. Obowiązek pokrycia odszkodowania należnego właścicielowi za bezumowne korzystanie z lokalu został przerzucony na gminę. Skoro powodowie nie pozwali osób zajmujących ich lokale bez tytułu prawnego, to w rozpatrywanej sprawie przytoczony przepis nie ma zastosowania i nie ogranicza odpowiedzialności pozwanego za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej na podstawie art. 417 k.c. Do wskazanego przepisu odsyła treść art. 18 ust. 5 ww. ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którą jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy. Dokonując subsumpcji stwierdzonego w sprawie stanu faktycznego pod wymienione przepisy, bezprawnym działaniem po stronie skarżącego było niedostarczenie lokali socjalnych, pomimo orzeczenia takiego uprawnienia przez Sąd Rejonowy w Toruniu wyrokiem z dnia 26 lipca 2012 r., sygn. akt IC 756/12 i z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt IC 1351/12 i z dnia 25 września 2014 r., sygn. akt IC 974/14. Wykonanie orzeczonego w niniejszych wyrokach nakazu eksmisji zostało wstrzymane i zaniechanie po stronie pozwanego powodowało realną szkodę po stronie właścicieli lokali zarówno w zakresie poniesionych strat, jak i utraconych korzyści. Powodowie nie mieli możliwości oddania lokalu w najem nowym lokatorom i pozyskiwać czynszu, a także ponieśli straty w związku z opłatami eksploatacyjnymi związanymi z korzystaniem z lokalu przez byłych najemców.

Nie doszło zatem do naruszenia art. 417 kc i art. 18 ust. 3, 3a i 5 ustawy o własności lokali (...)

Wobec powyższego błędny był również zarzut naruszenia art. 362 kc skoro to powodowie mieli prawo wyboru którego z pozwanych pozwą i w jakim zakresie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1968 r., II CR 409/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 207; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1975 r., III CZP 6/75, OSNCP 1976, nr 2, poz. 27).

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż apelacja pozwanego nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Mając na uwadze, iż apelujący przegrał proces, a powodowie ponieśli koszty związane z udziałem w postępowaniu apelacyjnym, należało zwrócić im żądane koszty. Na koszty te złożyły się koszty ustanowienia pełnomocnika w sprawie w wysokości 2.700 zł, ustalone na podstawie par. 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z par. 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.).

SSA Wiesław Łukaszewski