

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 marca 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanej Gminy Ł. na rzecz powódki K. T. kwotę 3.804,14 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 849 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalił powództwo w pozostałej części i nakazał pobrać od stron na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nieuiszczone koszty sądowe, stosownie do wyniku procesu.

Powyższe orzeczenie w części zasądzającej kwotę ponad 3.106,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty oraz w części orzekającej o kosztach postępowania zaskarżyła apelacją Gmina Ł..

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

- art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 417 k.c. oraz art. 361 § 1 i 2 k.c. poprzez ich zastosowanie i zasądzenie na rzecz powódki odszkodowania również za okres, w którym lokal mieszkalny nie był zajmowany przez A. T., powódka zaś mogła w okresie od 1 lipca 2017 r. do 18 grudnia 2017 r. z rzeczonoego lokalu faktycznie korzystać, a tym samym nie utraciła potencjalnych korzyści z tytułu najmu przedmiotowego lokalu z powodu zaniechania strony pozwanej;

- art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 354 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Ł. został dobrowolnie opróżniony przez byłych lokatorów w czerwcu 2017 r., a powódka, choć miała możliwość oddania przedmiotowej nieruchomości w najem i czerpania z niej pożytków, to zaniechała tej czynności, czym doprowadziła do powstania po swojej stronie szkody.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżąca wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 3.106,95 zł;
- 2) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Ponieważ sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku ograniczone zostanie jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Wbrew stanowisku skarżącej Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów prawa materialnego.

Skarżący w apelacji kwestionuje zasadność zasądzenia na rzecz powódki kwoty 697,17 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie przez pozwaną lokalu socjalnego A. T., za okres od 1 lipca 2017 roku do 18 grudnia 2017 roku.

Zarzuty apelującego muszą być uznane za chybione.

Podstawę prawną odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej w tej sprawie stanowił przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.) stanowiący, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c.

Na kanwie cytowanego przepisu gmina ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą względem właściciela nieruchomości, jeżeli nie spełni ciężącego na niej obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobom, wobec których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny. Odpowiedzialność gminy w takim wypadku oparta jest na normie wynikającej z art. 417 § 1 k.c. stanowiącego, że za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Dla określenia odpowiedzialności odszkodowawczej organu władzy publicznej na podstawie omawianego przepisu konieczne jest spełnienie trzech przesłanek ją aktualizujących w postaci: wystąpienia zdarzenia sprawczego polegającego na niezgodnym z prawem (bezpawnym) działaniu lub zaniechaniu przy wykonywaniu władzy publicznej; wystąpienia szkody oraz istnienia związku przyczynowego pomiędzy tym działaniem sprawczym a zaistniałą szkodą. Ponieważ przepis art. 417 k.c. nie zawiera w tej kwestii żadnej regulacji, to tym samym znajdują zastosowanie ogólne reguły dotyczące kompensaty szkody w mieniu (majątkowej) i na osobie (majątkowej i niemajątkowej) oraz koncepcji adekwatnego związku przyczynowego.

W odniesieniu do przesłanki bezprawności działania organu władzy publicznej, w przypadku odpowiedzialności gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. oraz art. 417 k.c., wskazuje się, że zawieranie z uprawnionymi umów najmu lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych jest formą realizacji zadań administracji publicznej przez organy jednostek samorządu terytorialnego.

Wykonywanie tych zadań także w tych tzw. niewładczych formach działania administracji mieści się w zakresie pojęcia "wykonywanie władzy publicznej" w rozumieniu art. 417 k.c. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest bowiem zadaniem własnym gmin (art. 4 ust. 1 u.o.p.l.), a obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobie, co do której zapadł wyrok nakazujący opuszczenie, opróżnienie i wydanie wierzycielowi lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem jej uprawnienia do lokalu socjalnego (art. 18 ust. 5 u.o.p.l.) nie jest jedyną, lecz jedną z wielu sytuacji, w których gmina powinna zrealizować nałożone na nią zadania.

W tym przypadku jednak niewykonanie przez gminę nałożonego na nią zadania dotyka nie tylko uprawnień członka wspólnoty samorządowej, który z różnych przyczyn nie może samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, lecz i uprawnień osoby mającej prawo oczekiwać na sprawne wykonanie orzeczenia sądowego, stąd w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. określono podstawę dla roszczenia odszkodowawczego właściciela przeciwko gminie o naprawienie szkody spowodowanej niewykonaniem jej zadań wobec uprawnionego do lokalu socjalnego.

W odniesieniu zaś do przesłanki szkody i związku przyczynowego należy wskazać, iż w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że roszczenie odszkodowawcze przewidziane w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. obejmuje wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości.

Przesłanką odpowiedzialności gminy jest szkoda w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., czyli obejmująca zarówno straty jak i utracone korzyści, które poszkodowany mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę.

W przypadku odpowiedzialności odszkodowawczej unormowanej w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 k.c. przyjąć należałoby, że gmina odpowiada jedynie za normalne, dające się przewidzieć, następstwa swojego zaniechania, a naprawienie szkody obejmuje straty, które poniósł właściciel lokalu, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby gmina we właściwym czasie zaoferowała osobom uprawnionym lokal socjalny. Jak jednolicie przyjmuje się w orzecznictwie, uniemożliwienie właścicielowi lokalu władania nim - skutek wstrzymania wykonania orzeczenia eksmisyjnego do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6u.o.p.l.) - stanowi istotne naruszenie jego uprawnień właścicielskich i przynosi mu wymierną szkodę. Wszak do chwili dostarczenia lokalu socjalnego

dotychczasowy wynajmujący zmuszony jest do znoszenia dalszego zajmowania przez niego lokalu. Sytuacja ta w istotny sposób przekłada się na sferę majątkową osoby dysponującej prawem do lokalu, pozbawiając ją z reguły dochodu, jaki mogłaby uzyskać z tytułu należności czynszowej, przy jednoczesnej konieczności dalszego ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu. Właściciel nie ma przy tym możliwości - do czasu wykonania przez gminę wskazanego obowiązku - podjęcia działań przywracających mu pełne władztwo nad przedmiotem swego prawa. W takiej sytuacji roszczenie odszkodowawcze pozostaje dla niego praktycznie jedynym realnym środkiem ochrony przysługującego mu prawa własności.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów rozpatrywanej sprawy Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż bezspornie wyrokiem eksmisyjnym, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1322/11 określono obowiązek pozwanej dostarczenia lokalu socjalnego m.in. A. T., zaś do czasu jego wykonania wstrzymano eksmisyje uprawnionego z lokalu należącego do powódki.

Z okoliczności sprawy w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości wynika, że pozwana od chwili uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do grudnia 2017 roku, w tym w okresie objętym żądaniem pozwu, powyższego obowiązku nie wykonała. Nadto, nie zakwestionowała też ustaleń Sądu I instancji w tym zakresie. Takie zaniechanie pozwanej w świetle przytoczonej wyżej argumentacji niewątpliwie było sprzeczne z prawem, tj. miało charakter bezprawny. Ziściła się zatem pierwsza z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Wymaga podkreślenia, iż dla zaktualizowania się tej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej gminy bez znaczenia pozostawała okoliczność, czy pozwana posiada lokal dla osób objętych wyrokiem eksmisyjnym czy też nie. W sytuacji bowiem, gdy gmina lokalu socjalnego osobie uprawnionej nie dostarczyła, irrelevantna dla jej odpowiedzialności wobec właściciela lokalu za szkody wyrządzone przez niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej, są podejmowane przez nią działania zarówno w sferze prawnej jak i faktycznej w celu przyznania osobom uprawnionym lokalu socjalnego. Wszak działaniem bezprawnym gminy jest już sam fakt niedostarczenia lokalu socjalnego, co niewątpliwie w niniejszej sprawie miało miejsce.

Zdaniem pozwanej, zasądzenie odszkodowania na rzecz powódki liczonego od 1 lipca 2017 roku było nieuzasadnione w świetle ustaleń poczynionych w sprawie przez Sąd Rejonowy, tj. tego, że A. T. zajmował lokal stanowiący własność powódki jedynie do lipca 2017 roku. Pozwana podniosła, że wobec możliwości faktycznego korzystania przez powódkę z lokalu od 1 lipca 2017 roku, nie utraciła ona ewentualnych korzyści z tytułu najmu z powodu zaniechania strony pozwanej, a zatem nie może być mowy o jakiegokolwiek szkodzie po stronie powódki od tego momentu.

Skarżąca zdaje się jednak nie zauważać, że okoliczność, iż A. T. nie mieszkał od 1 lipca 2017 roku w lokalu powódki, wcale nie oznacza, że w dalszym ciągu nie zajmował przedmiotowego lokalu. W tym miejscu należy podkreślić, że to na stronach procesu spoczywa ciężar przedstawiania faktów, które jeżeli zostaną zaprzeczone, wymagają także dowodzenia. Zaprzeczenie powoduje bowiem to, że fakt przytoczony przez stronę staje się faktem spornym. Wówczas zasadne jest postępowanie dowodowe, które ma wyjaśnić, czy przytoczony fakt jest prawdziwy, czy też nie. Pozwana twierdząc, że powódka mogła korzystać z rzeczzonego lokalu od 1 lipca 2017 roku, nie wykazała jednak w żaden sposób tej okoliczności (art. 6 k.c.). Pozwana nie udowodniła, kiedy i czy w ogóle A. T. zabrał swoje rzeczy z lokalu, nadto nie wykazała dokładnie daty od kiedy przebywał on w ośrodku rehabilitacyjno – opiekuńczym. Nie sposób zatem uznać, że A. T. rzeczywiście wyprowadził się z lokalu należącego do powódki, w związku z czym, że ta miała pełną swobodę dysponowania przedmiotowym lokalem. Nadto, z materiału dowodowego przedstawionego przez strony, w tym pozwaną, nie wynika, ażeby powódka miała wiedzę na temat pobytu uprawnionego w ośrodku rehabilitacyjno – opiekuńczym. W związku z powyższym za zasadne należało uznać także twierdzenia powódki, że zaniechanie pozwanej Gminy Ł. polegające na niedostarczeniu lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego uniemożliwiło jej wynajęcie tego lokalu na wolnym rynku i uzyskanie z tego tytułu dochodów.

Nie budzi wątpliwości, że niemożność dysponowania lokalem przez właściciela i pobierania pożytków z tytułu jego najmu pozostaje też w normalnym związku przyczynowym z niedostarczeniem przez gminę uprawnionemu lokalu socjalnego.

W konsekwencji powyższych rozważań stwierdzić należy, że na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut naruszenia art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 354 § 2 k.c. W związku z przedstawioną wyżej argumentacją oraz treścią przedmiotowego zarzutu, odniesienie się do niego i powielenie tego, co zostało już w sposób dostateczny wyjaśnione jest w ocenie Sądu II instancji zbędne.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c.