

Sygn. akt IX Ca 215/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dobrzyńska-Murawka (spr) SO Bożena Charukiewicz SO Agnieszka Żegarska
-----------------	---

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2020 r. w Olsztynie, na posiedzeniu niejawnym,

sprawy z powództwa P. K. (1)

przeciwko Gminie B.

o zapłatę,

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 23 grudnia 2019 roku, sygn. akt I C 81/19,

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 2 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda dodatkowo, ponad kwotę zasądzoną w pkt 1 wyroku, kwotę 4.701 (cztery tysiące siedemset jeden) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 maja 2017 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia co do kwoty 1.044,66 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 23 maja 2017 r do dnia zapłaty przez Ł. K., od którego kwota ta została zasądzona w pkt I wyroku zaocznego z dnia 6 marca 2017 r. wydanego w sprawie I C (...) Sądu Rejonowego w (...), zwalnia pozwaną Gminę co do uiszczonej kwoty, zaś spełnienie świadczenia przez pozwaną Gminę co do kwoty 1.044,66 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 23 maja 2017 r do dnia zapłaty, zwalnia Ł. K. od zapłaty kwoty wynikającej z wyroku zaocznego z dnia 6 marca 2017 r. wydanego w sprawie I C (...) Sądu Rejonowego w (...) oraz oddala powództwo w pozostałym zakresie;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 450 (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 400 (czterysta) złotych tytułem opłaty od apelacji, od której zwolniony był powód.

Agnieszka Żegarska Dobrzyńska-Murawka Bożena Charukiewicz

IX Ca 215/20

UZASADNIENIE

Powód, współwłaściciel nieruchomości, której opuszczenie nakazano osobie trzeciej, domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy B., zobowiązanej do dostarczenia eksmitowanemu lokalu socjalnego, kwoty 10.800 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 23 maja 2017 r. tytułem odszkodowania i kosztów procesu, w tym kosztów

zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Żądane odszkodowanie dotyczyło okresu od 20 czerwca 2016 r. do 20 lutego 2017 r., to jest 9 miesięcy, przy przyjęciu kwoty 1.200 zł za miesiąc.

Pozwana Gmina B. nie uznała powództwa i wносиła o jego oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. Wskazała, że nie można przypisać winy w niedostarczeniu lokalu socjalnego, gdyż istniejące w Gminie braki lokali socjalnych powodują, że więcej jest osób oczekujących na otrzymanie lokalu niż wymienionych nieruchomości.

Wyrokiem z 23 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Biskupcu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4701 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23.5.2017 do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zniósł koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie i nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Biskupcu kwotę 1.008,74 zł tytułem części nieuiszczonych wydatków.

Sąd ten ustalił, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej położonej na działce o numerze (...) o powierzchni 509 metra kwadratowego w B. przy ulicy (...); drugim współwłaścicielem jest P. K. (2), oboje po 1/2 części. Przedmiotem współwłasności jest więc też lokal położony na parterze domu jednorodzinnego wybudowanego w zabudowie bliźniaczej położony w B. przy ulicy (...), stan techniczny lokalu jest dobry, budynek jest murowany, wykonany w technologii tradycyjnej. Lokal ten, na podstawie umowy najmu z powodem zajmował Ł. K., który po jej wypowiedzeniu przez powoda, wyrokiem Sądu Rejonowego w Biskupcu z 26 kwietnia 2016 r. (I C (...)) został zobowiązany do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu powodowi. Sąd jednocześnie przyznał Ł. K. prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę B. oferty zawarcia umowy najmu; wyrok ten uprawomocnił się 18 maja 2016 r.

Z dalszych ustaleń wynika, że powód zwrócił się do pozwanej Gminy o przydzielenie Ł. K. lokalu socjalnego inicjując tym samym postępowanie administracyjne. Gmina B., pismem z 11 lipca 2016 r., odmówiła przydziału lokalu socjalnego z uwagi na brak wolnych lokali, poinformowała też, że sprawa została wpisana do wykazu osób oczekujących na przydział lokalu z tytułu eksmisji, a z uwagi na brak wolnego lokalu mieszkalnego nie może dokonać przydziału z gminnego zasobu mieszkaniowego. Ł. K. ostatecznie bezumownie korzystał z lokalu mieszkalnego w okresie od 20 czerwca 2016 r. do 20 lutego 2017 r.

Powód, pismem z 15 lipca 2016 r., wezwał Ł. K. do zapłaty kwoty 1.200 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego i wyrokiem zaocznym z 6 lipca 2017 r. (I C (...)) Sąd Rejonowy w (...) zasądził od pozwanego Ł. K. na rzecz P. K. (1) kwotę 1.200 zł wraz z należnymi odsetkami i kosztami procesu.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, spornym w sprawie było to, czy powód ma legitymację czynną do dochodzenia odszkodowania z tytułu z tytułu zajmowania przez byłego najemcę lokalu i nie przydzielenia lokalu socjalnego przez pozwaną Gminę oraz wysokość tego odszkodowania. Odnosząc się do możliwości dochodzenia przez współwłaściciela nieruchomości pełnego odszkodowania Sąd ten uznał, że czynność ta nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 k.c., podziеляjąc pogląd zaprezentowany przez pozwaną oraz wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z 15 listopada 2018 r., III CZP 50/18, choć zapadła ona w innym niż w sprawie stanie faktycznym. Sąd Rejonowy przyjął więc, że powód miał prawo dochodzić odszkodowania tylko w zakresie odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności przedmiotu sporu.

Sąd Rejonowy odniósł się również do treści art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym w zasobie gminy i zmianie k.c., wskazując na charakter odszkodowania płaconego przez gminę i jego wysokość: co zasady odszkodowanie to nie jest czynszem wynikającym z przepisów k.c. regulujących umowę najmu, odszkodowanie ma bowiem rekompensować czynsz, jaki powinien być płacony przez najemcę lokalu z orzeczoną eksmisją, a który nie został w rzeczywistości zapłacony przez osoby zajmujące dany lokal, wysokość zaś odszkodowania winna być wprost proporcjonalna do stanu całej nieruchomości i lokalu, a w przypadku, gdy lokator oczekujący na najem socjalny nie uiszcza odszkodowania, o których mowa w przepisach szczególnych (art. 18 ust. 3 ww. ustawy), to gmina w ramach swojej odpowiedzialności winna pokrywać również odszkodowanie niezapłacone przez lokatora, gdyż są to konsekwencje wynikłe z nieprzyznania lokalu socjalnego. Jak też zaznaczył sąd pierwszej instancji, omawiana norma

prawna ma na celu przeciwdziałanie zbyt długiemu pozostawianiu dotychczasowego najemcy w zajmowanym lokalu spowodowanym wydłużającym się okresem oczekiwania na zawarcie umowy najmu socjalnego.

Analizując wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd Rejonowy, odwołując się do opinii biegłej, ustalił je na łączną kwotę 9.402 zł. Podkreślił też, że redakcja art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmiany k.c. nakazuje traktować naruszenie obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego tak jak każde niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Odesłanie do art. 417 k.c. wskazuje, że odpowiedzialność każdej gminy jest niezależna od winy, wystarczające jest wykazanie, że określony obowiązek nie został wykonany. Bezprawności działania pozwanej zatem nie uchyla podjęcie przez organy gminy uchwały w przedmiocie sposobu przyznawania lokali socjalnych, jeżeli bowiem gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy na podstawie art. 417 k.c.

Mając na uwadze, że w świetle przedstawionych rozważań, współwłaścicielowi można zasądzić odszkodowanie w zakresie jego udziału we współwłasności, Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt 1 wyroku, oddalając powództwo w pozostałej części (pkt 2.). O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. gdyż żądanie powoda została uwzględnione tylko częściowo, a mianowicie w 1/2 części.

Apelację od tego orzeczenia wywiódł powód zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 4.701 złotych i zarzucając naruszenie: 1. art. 209 k.c. oraz art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym w zasobie gminy i zmianie k.c. przez niezastosowanie, gdy zachodziły przesłanki do ich zastosowania, 2. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez uznanie nieistotności umowy między współwłaścicielami nieruchomości, 3. naruszenie art. 195 § 1 k.p.c. przez uznanie, że konieczny jest łączny udział współwłaścicieli w sprawie o odszkodowanie od Gminy.

W konsekwencji tych zarzutów powód wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie także kwoty 4.701 złotych wraz z odsetkami oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu skarżący, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego (III CZP 92/14), wskazał, że współwłaściciel może dochodzić pełnej kwoty odszkodowania od gminy za brak dostarczenia lokalu socjalnego, stąd wyrok zasądzający tylko połowę należnego odszkodowania nie jest prawidłowy.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej.

Sąd Okręgowy zarządził dołączenie do akt sprawy akt spraw toczących się przed Sądem Rejonowym w Biskupcu – I C 753/16 oraz I C 67/16 upr, które stanowią dowód w sprawie na mocy art. 243¹ k.p.c.

Na podstawie akt sprawy I C 753/16 ustalono, że żądanie powoda zapłaty od pozwanego Ł. K. kwoty 1.200 złotych dotyczyło sierpnia 2016 r. (protokół rozprawy – k. 41), to jest okresu objętego pozwem w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda była zasadna.

Na wstępie wskazać trzeba, że zakresem zaskarżenia objęto jedynie rozstrzygnięcie zawarte w pkt 2 wyroku, to jest w części oddalającej powództwo co do kwoty 4.701 złotych z odsetkami, zatem sąd odwoławczy badał sprawę jedynie w tym zakresie. Sąd Okręgowy nie mógł jednak pominąć rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w(...) w sprawie I C (...), bowiem orzeczenie to dotyczyło zapłaty przez byłego najemcę korzystającego z lokalu za sierpień 2016 r., czyli w okresie objętym także pozwem w niniejszej sprawie. Nie należy bowiem zapominać, że odpowiedzialność osoby bezumownie zajmującej lokal, której przyznano w orzeczeniu eksmisyjnym lokal socjalny jest odpowiedzialnością in solidum z gminą obowiązującą do dostarczenia lokalu socjalnego. Innymi słowy, właściciel nie może za ten sam okres otrzymać świadczenia tak od osoby oczekującej na lokal socjalny, jaki i od zobowiązanej gminy. Przy czym, co też jest

niewątpliwe, różny jest zakres odpowiedzialności byłego lokatora i gminy (por. uchwałę Sądu Najwyższego III CZP 121/07).

Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne tym bardziej, że nie zostały one zakwestionowane w apelacji i nie były przedmiotem zarzutów skarżącego. Również, wobec braku zaskarżenia przez pozwaną nie było podstaw do przyjęcia braku odpowiedzialności Gminy za brak dostarczenia byłemu lokatorowi lokalu socjalnego, ani też wysokość łącznego odszkodowania.

A zatem, nie ulega wątpliwości, że należnym odszkodowaniem za okres 9 miesięcy była łącznie kwota 9.402 złote, miesięcznie średnio 1.044,66 zł, a spornym pozostawało jedynie, czy współwłaściciel nieruchomości może skutecznie dochodzić pełnej kwoty, czy też kwoty jedynie odnoszącej się do jego udziału, jak przyjął Sąd Rejonowy.

I tak, w ocenie Sądu Okręgowego, nie jest prawidłowym przyjęcie, przy podzieleniu poglądu pozwanej Gminy w kontekście uchwały Sądu Najwyższego III CZP 50/18, że dochodzenie przez współwłaściciela odszkodowania w trybie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym w zasobie gminy i zmianie k.c., nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 k.c.

Podkreślić tu należy, co stwierdził również sąd pierwszej instancji, że uchwała ta zapadła w innym stanie faktycznym, nadto, dotyczy ona dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Co więcej, Sąd Najwyższy orzekający w sprawie III CZP 50/18 wskazał, że „w wielu jednak przypadkach dochodzenie roszczenia pieniężnego dotyczącego rzeczy wspólnej w całości przez jednego ze współwłaścicieli będzie kwalifikowane jako czynność zachowawcza” i m.in. przywołał uchwałę III CZP 92/14, również jednak zwrócił uwagę na charakter wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy niezależny od tego, „czy posiadacz w sposób efektywny z rzeczy korzystał i odniósł korzyść, a także niezależnie od tego, czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy, poniósł uszczerbek majątkowy”, nadto, „roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ... nie zmierza do zachowania i ochrony wspólnego prawa współwłaścicieli, jak również nie ma wpływu na integralność i całość substancji rzeczy”.

W ocenie Sądu Okręgowego, odszkodowanie, o którym stanowi art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym w zasobie gminy i zmianie k.c. ma inny charakter niż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy i do takiego żądania odszkodowawczego ma zastosowanie uchwała Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2014 r., III CZP 92/14, w której Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy, dzieląc powyższe stanowisko Sądu Najwyższego uznał, że dochodzenie odszkodowania przez jednego ze współwłaścicieli stanowi w rozpoznawanej sprawie czynność zachowawczą, tym bardziej, że umowa najmu została zawarta przez jednego ze współwłaścicieli, jeden ze współwłaścicieli domagał się i eksmisji, i zapłaty od byłego lokatora, co nie budziło wątpliwości sądu orzekającego w sprawach I C (...)upr i I C (...). Nie może też ostatecznie budzić wątpliwości, że współwłaścicielka nie sprzeciwiała się czynnościom faktycznym podejmowanym przez powoda tak w sprawie eksmisji, jak i zapłaty.

Odnosząc się więc do zarzutów apelacji stwierdzić trzeba, że zasadnym było zarzucanie przez skarżącego naruszenia przepisów prawa materialnego – art. 209 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym w zasobie gminy i zmianie k.c., a pozostałe zarzuty były w zasadzie już nieistotne dla rozstrzygnięcia: zarzut nieuwzględnienia umowy o ustalenie sposobu korzystania był chybiony o tyle, że umowa ta mogła wskazywać jedynie na brak sprzeciwu współwłaścicielki co do wcześniejszych czynności i aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości, z kolei zarzut dotyczący naruszenia art. 195 § 1 k.p.c. był chybiony o tyle, że sąd pierwszej instancji nie przyjął istnienia legitymacji łącznej współwłaścicieli, ale stwierdził, że współwłaściciel może dochodzić odszkodowania w zakresie udziału we współwłasności.

Powyższe rozważania prowadzić musiały do wydania orzeczenia reformatoryjnego z uwzględnieniem jednakże rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie I C (...) oraz odpowiedzialności in solidum, o czym wskazano na wstępie rozważań.

Tym samym, zaskarżony wyrok, na mocy art. 386 § 1 k.p.c. sąd odwoławczy zmienił jak w pkt I zakreślając odpowiedzialność in solidum do kwoty miesięcznego odszkodowania za sierpień 2016 r. w wysokości 1.044,66 złotych, w tym bowiem zakresie powód może otrzymać należność tylko albo od pozwanej, albo od Ł. K..

Odnosnie do kosztów procesu za pierwszą instancję wyrok nie mógł podlegać zmianie z uwagi na brak zaskarżenia orzeczenia w punkcie rozstrzygającym o kosztach procesu.

Wobec uwzględnienia apelacji powoda, o kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a o kosztach sądowych – na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, bowiem powód był zwolniony od poniesienia opłaty od apelacji.

Agnieszka Żegarska Dobrzyńska-Murawka Bożena Charukiewicz