

Sygn. akt *I ACa 562/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Staniszevska

Sędziowie: SA Bogdan Wysocki /spr./

SO del. Jarosław Grobelny

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. w P.**

przeciwko **Miastu P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 20 marca 2015 r. sygn. akt XII C 845/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki Ewa Staniszevska Jarosław Grobelny

Sygn. akt IA Ca 562/15

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 16 maja 2013 r. **powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.** wniósł o zasądzenie od **pozwanego Miasta P.** kwoty 58.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 maja 2013 r. oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania. Powód wskazał, że ww. kwoty domaga się tytułem odszkodowania za niezaoferowanie przez Miasto P. M. M. lokalu socjalnego, za okres od 1 października 2009 r. do 31 grudnia 2012 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 września 2013 r. Sąd uwzględnił w całości powództwo.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania. Pozwany zakwestionował powództwo co do zasady, a także podniósł zarzut przedawnienia roszczenia obejmujący okres wcześniejszy niż 3 lata licząc wstecz od dnia wytoczenia powództwa tj. za okres od 1 października 2009 r. do 16 maja 2010 r.

W piśmie procesowym z dnia 3 kwietnia 2014 r. złożonym na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powoda rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 46.696,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, wskazując, że ww. kwota stanowi odszkodowanie w postaci braku czynszu za dalszy okres tj. od stycznia 2013 r. do marca 2014 r. oraz kwotę należną tytułem rekompensowania szkody związanej z nieuiszczaniem jakichkolwiek opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu za okres od października 2009 r. do marca 2014 r.

W piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2014 r. wniesionym w dniu 4 lipca 2014 r. pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda, podnosząc, że na podstawie art. 18 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) uprawnionym do odszkodowania jest właściciel lokalu, a powód jest jedynie poddzierżawcą spornej nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 23 grudnia 2014 r. pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut częściowego przedawnienia roszczeń powoda z tytułu naprawienia szkody w zakresie opłat eksploatacyjnych, albowiem z żądaniem w tym zakresie powód wystąpił dopiero w piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 r. Pełnomocnik pozwanego wskazał, że w tym zakresie żądanie powoda jest przedawnione za okres od 1 października 2009 r. do 2 kwietnia 2011 r. Nadto pozwany podtrzymał zarzut przedawnienia roszczenia powoda zgłoszony w sprzeciwie.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo (pkt 1), kosztami postępowania obciążył w całości powoda (pkt 2).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 73,21 m² znajduje się w budynku wielomieszkaniowym położonym w P. przy ul. (...). Nieruchomość ta stanowiła własność L. S., który w dniu 19 maja 2001 r. zawarł z A. Ś. umowę dzierżawy ww. nieruchomości, w tym lokalu nr (...). Jednocześnie właściciel wyraził zgodę na poddzierżawę ww. lokalu przez dzierżawcę.

W dniu 7 grudnia 2006 r. A. Ś. zawarł z powodem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. umowę dzierżawy ww. nieruchomości, w tym lokalu nr (...), którego właścicielem obecnie jest W. S.. Od tego czasu powód jest poddzierżawcą ww. lokalu.

Wcześniej najemcą ww. lokalu była Spółka (...) Sp. z o.o. w P., której Prezesem Zarządu był A. Ś.. Spółka (...) Sp. z o.o. w P. w dniu 1 czerwca 2004 r. zawarła z żoną M. M. umowę najmu ww. lokalu nr (...). Następnie najemcą ww. lokalu była córka M. M.. Po wypowiedzeniu ww. umowy najmu i opuszczeniu ww. lokalu przez córkę i żonę M. M., M. M. zajmował lokal bez tytułu prawnego. W związku z brakiem dobrowolnego opuszczenia lokalu, Spółka (...) złożyła w dniu 21 listopada 2006 r. do Sądu Rejonowego w Poznaniu pozew o eksmisję M. M. zarejestrowany pod sygn. akt III C 1627/06.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie o sygn. akt III C 1627/06 Sąd Rejonowy w Poznaniu z powództwa (...) Sp. z o.o. w P. nakazał M. M. opuścić, opróżnić i wydać ww. Spółce lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...), jednocześnie Sąd orzekł o uprawnieniu M. M. do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego.

M. M. nadal zajmuje lokal nr (...) nie uiszczając na rzecz wynajmującego żadnego czynszu najmu ani opłat eksploatacyjnych.

Pozwany nie przedstawił M. M. oferty najmu lokalu socjalnego do chwili obecnej.

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu przedmiotowego lokalu za okres od 1 października 2009 r. do 31 marca 2014 r. wynosi 67.935,93 zł, w tym:

- za okres od 1 października 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. kwotę 3.843,54 zł, przy miesięcznej stawce czynszu w wysokości 1281,18 zł;
- za rok 2010 kwotę 15.251,16 zł, przy miesięcznej stawce czynszu w wysokości 1.270,93 zł;
- za rok 2011 kwotę 14.811,84 zł, przy miesięcznej stawce czynszu w wysokości 1.234,32 zł;
- za rok 2012 kwotę 15.567,36 zł, przy miesięcznej stawce czynszu w wysokości 1.297,28 zł;
- za rok 2013 kwotę 1.249,69 zł, przy miesięcznej stawce czynszu w wysokości 1.249,69 zł;
- za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r. kwotę 3.465,75 zł, przy miesięcznej stawce czynszu w wysokości 1.155,25 zł.

Wysokość opłat eksploatacyjnych w okresie od 1 października 2009 r. do 31 marca 2014 r. z tytułu korzystania z ww. lokalu stanowi kwotę 26.934 zł, tj. 498,78 zł za miesiąc.

W ocenie Sądu okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych żądanie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Zgodnie z treścią art. 417 k.c., za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. W świetle cytowanego przepisu ustawy stwierdzić należy, że dla dochodzenia odszkodowania od jednostki samorządu terytorialnego (w niniejszej sprawie gminy – Miasta P.) koniecznym jest wykazanie bezprawności działania lub zaniechania gminy, poniesienia szkody i adekwatnego związku przyczynowego między działaniem lub zaniechaniem gminy, a poniesioną szkodą. Znamiennym jest przy tym, że w świetle orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r. (sygn. SK 18/2000), dla ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego nie jest niezbędne wykazywanie winy w działaniu lub zaniechaniu podejmującego w imieniu pozwanej gminy czynności funkcjonariusza publicznego. Jak podnosi się przy tym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, sama bezprawność nie jest przedmiotem dowodzenia, lecz wyłącznie elementem przedmiotu oceny Sądu (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 714/99, nie publ.).

Odnosząc się do zarzutu braku legitymacji czynnej powoda do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 18 ust 5 ww. ustawy, wskazać należy na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. III CZP 23/13 (OSNC 2013/11/122), w której wskazano, że: *Zrzeszenie właścicieli nieruchomości zarządzające - bez tytułu prawnego - nieruchomością i położonym na niej budynkiem obejmującym lokal zajmowany przez osobę, wobec której wydano prawomocny wyrok nakazujący jego opróżnienie i zawierający orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, nie może dochodzić od gminy odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).* W uzasadnieniu ww. uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Wykładnia językowa tego przepisu prowadzi do wniosku, że jest nim na podstawie tego aktu prawnego każdy, kto zajmuje lokal, legitymując się do niego jakimkolwiek tytułem prawnym, oczywiście poza właścicielem. Z tego względu w literaturze i judykaturze przyjęto koncepcję szerokiego rozumienia pojęcia lokatora, które zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt

1 u.o.p.l. obejmuje także „byłego lokatora” (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., III CZP 22/03, OSNC 2004, nr 2, poz. 19). Według definicji legalnej zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., właścicielem jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Przepis ten odrywa więc pojęcie właściciela od stosunków prawa rzeczowego, przenosząc je na grunt prawa zobowiązań. W konsekwencji, właścicielem w rozumieniu ustawy może być nie tylko osoba, której przysługuje prawo własności (lub współwłasności) albo użytkownika wieczystego nieruchomości, na której znajduje się lokal (względnie, prawo odrębnej własności tego lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), lecz każdy, kto zawiera umowę najmu jako wynajmujący lub oddaje lokal do używania na podstawie innego tytułu prawnego. Najczęściej wskazywanym przykładem rozumianego w ten sposób pojęcia właściciela jest najemca zawierający umowę z podnajemcą oraz osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 336/05 (Biuletyn SN z 2006, nr 4, s. 10), za właściciela w rozumieniu tej ustawy należy uznać także wynajmującego, któremu nie przysługuje żaden tytuł prawny do lokalu. W literaturze można nawet spotkać zapatrywanie, że do omawianej kategorii zaliczane są osoby reprezentujące właściciela. Z omawianej definicji wynika jednak, że obejmuje ona stosunek prawny istniejący, tj. który trwa pomiędzy jego podmiotami, a nie o stosunek, który wygasł i w związku z tym istniała podstawa do orzeczenia eksmisji lokatora. Wyrok eksmisyjny (art. 365 k.p.c.) przesądza więc brak tego stosunku, a w konsekwencji istnienie stanu rzeczy, że wierzyciel nie jest już właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. Za przedstawionym rozumieniem pojęcia właściciela przemawiają także względy systemowe wynikające z art. 18 u.o.p.l. Z ust. 1 i 3 tego przepisu wynika, że obejmuje on osoby, pomiędzy którymi stosunek prawny wygasł, a więc nie właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. Charakterystyczne jest, że w całym unormowaniu zawartym w art. 18 u.o.p.l. ustawodawca nie używa nawet pojęcia „były lokator”, lecz posługuje się na oznaczenie osoby uprawnionej do lokalu zamiennego albo socjalnego określeniem „osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego”. Już te argumenty natury językowej i systemowej prowadzą do wniosku, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku, a więc nie na podstawie stosunku prawnego, jaki wiązał lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. z właścicielem w ujęciu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., to podmiotowi któremu przysługuje prawo własności (właścicielowi w powszechnym rozumieniu) przysługuje od dłużnika zobowiązanego ustawowo do dostarczenia lokalu socjalnego roszczenie odszkodowawcze (art. 18 ust. 5 u.o.p.l.). Ponadto, jak podkreśla się w literaturze, w unormowaniu tym wprowadzono odmienną konstrukcję prawną, opartą na odpowiedzialności deliktowej, na co jednoznacznie wskazuje odesłanie w nim do ogólnych reguł odpowiedzialności organów władzy publicznej określonych w art. 417 k.c. Pozostaje ona w związku z unormowaniem zawartym w art. 14 ust. 6 u.o.p.l., zgodnie z którym sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego, tj. złożenia oferty zawarcia umowy najmu tego lokalu. W konsekwencji, do chwili dostarczenia lokalu socjalnego dotychczasowy wynajmujący lub inna osoba, którą łączył stosunek prawny z byłym lokatorem, zmuszona jest do znoszenia dalszego zajmowania przez niego lokalu. Sytuacja ta w istotny sposób przekłada się więc 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. Obok tej - najbardziej oczywistej - postaci szkody, właściciel lokalu traci także czasowo możliwość dysponowania nim na własne potrzeby (...). Argument odwołujący się do wyroku eksmisyjnego, na podstawie którego powód jest uprawniony do wykonania eksmisji osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, nie jest przekonujący. Należy zauważyć, że uzależnienie legitymacji czynnej na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. od orzeczenia o opróżnieniu lokalu w niektórych wypadkach prowadzić może do błędnych rezultatów, polegających na przyznaniu odszkodowania osobie, która nie poniosła szkody z powodu braku dostarczenia lokalu socjalnego. Ustalenia dokonywane w sprawie o odszkodowanie mają charakter autonomiczny w stosunku do postępowania o opróżnienie lokalu, dochodzone zaś w nim roszczenie nie wiąże się konstrukcyjnie z roszczeniem o opróżnienie lokalu. Z tego względu orzeczenie nakazujące wydanie lokalu zarządcy, a nie właścicielowi lokalu w rozumieniu art. 140 k.c., nie stanowi samodzielnego źródła prawa podmiotowego na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. (...). Za przyjętym kierunkiem wykładni przemawia także orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, który konsekwentnie uznaje art. 18 ust. 5 u.o.p.l. (oraz wcześniejszy art. 18 ust. 4 u.o.p.l.) za gwarancję prawa własności do lokalu objętego wyrokiem eksmisyjnym (por. wyroki Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 23 maja 2006 r., SK 51/05 (...) Zb.Urz. 2006, nr 5, poz. 58 oraz z dnia 11 września 2006 r., P 14/06, (...) Zb.Urz. 2006, nr 8, poz. 102). W orzeczeniach tych stwierdzono niekonstytucyjność art. 18 ust. 4 u.o.p.l., w kolejnych redakcjach ograniczających odpowiedzialność odszkodowawczą

gminy wobec właściciela lokalu i wprowadzających tym samym wyjątek od zasady pełnego odszkodowania. Należy też zauważyć, że jako jeden z wzorców kontroli konstytucyjności tych przepisów przyjęto art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji, które stanowią bez wątpienia konstytucyjne tło omawianej odpowiedzialności gminy. Bezpośrednio na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l., wprowadzonego do systemu prawnego w miejsce art. 18 ust. 4 u.o.p.l., podobne stanowisko wyrażone zostało przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 r., P 1/08 ((...) Zb.Urz. 2010, nr 4, poz. 33), którym stwierdzono, że źródłem odpowiedzialności gminy jest w tym wypadku szkoda, jaką ponosi właściciel opróżnianego lokalu, ponieważ musi godzić się na dalsze zajmowanie jego lokalu przez osoby eksmitowane. Jest on przez bliżej nieoznaczony czas - do chwili dostarczenia osobom eksmitowanym lokalu socjalnego - pozbawiony uprawnienia do dysponowania przedmiotem swojej własności i korzystania z niego. Trybunał Konstytucyjny konsekwentnie przyjmuje więc, że pojęcie właściciela użyte w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. oznacza podmiot dysponujący prawem rzeczowym, nie zaś podmiot określony w definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. W świetle tych uwag należało przyjąć, że zarządzające nieruchomością bez tytułu prawnego zrzeczenie właścicieli nieruchomości, które łączył stosunek najmu lokalu w położonym na niej budynku, a wobec byłego lokatora został wydany prawomocny wyrok nakazujący jego opróżnienie i zawierający orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, nie jest uprawnione do dochodzenia od gminy odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l.

Wbrew twierdzeniom pełnomocnika powoda powyższa uchwała nie odnosi się jedynie do wszystkich przypadków administrowania nieruchomością bez umocowania. Powyższa uchwała, zgodnie z treścią omawianego przepisu ustawy o ochronie praw lokatorów, w sposób przejrzysty definiuje pojęcie „właściciela” w rozumieniu art.2 ust 1 pkt 2 ww. ustawy. Zgodnie z tym przepisem właścicielem jest także np. najemca, podnajmujący lub użyczający lokal, członek spółdzielni mieszkaniowej dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, jeżeli pozostaje z inną osobą (lokatorom) w stosunku prawnym stwarzającym jej tytuł prawny do używania lokalu. W niniejszej sprawie istota sprowadza się do ustalenia, że powód jako podnajmujący nie pozostaje z byłym lokatorem w stosunku prawnym stwarzającym M. M. tytuł prawny do używania lokalu. W świetle powyższych uwag należało podzielić zarzut pozwanego, że w niniejszym stanie prawnym powód nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia od pozwanego odszkodowania za niedostarczenie M. M. lokalu socjalnego. Powód nie jest właścicielem przedmiotowego lokalu nr (...), z którego orzeczono eksmisję M. M. i nie łączy powoda z M. M. żaden stosunek prawny, uprawniający M. M. do korzystania z przedmiotowego lokalu. Jak ustalono powyżej M. M. jest byłym lokatorem, którego łączył stosunek najmu ze Spółką (...), zaś powód jest kolejnym poddzierżawcą/podnajmującym, który zawarł umowę dzierżawy (poddzierżawy) z A. Ś., który z kolei zawarł umowę dzierżawy z właścicielem przedmiotowego lokalu. Nadto podkreślić należy, że powód nie przedłożył żadnej umowy, z której wynikałoby umocowanie właściciela przedmiotowej nieruchomości udzielone powodowej spółce do dochodzenia roszczenia z art. 18 ust. 5 u.o.p.l.

Wobec powyższego legitymacja czynna do dochodzenia od gminy odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. powodowi nie przysługuje.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie z art. 18 ust 5 u.o.p.l. przysługuje właścicielowi w wysokości szkody poniesionej w związku z niemożliwością np. najmu lokalu zajmowanego przez byłego lokatora i konieczności ponoszenia opłat eksploatacyjnych, których były lokator nie uiszcza. Szkodą właściciela w rozumieniu ww. przepisu jest zatem wysokość rynkowego czynszu najmu możliwa do uzyskania za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego i wysokość opłat eksploatacyjnych. W niniejszej sprawie szkoda powoda nie może być utożsamiana ze szkodą właściciela w rozumieniu ww. przepisu. Powód musiałby wykazać jaką szkodę rzeczywiście poniósł w związku z tym, że nie mógł korzystać z przedmiotowego lokalu zgodnie z umową z 7 grudnia 2006 r., czego powód w niniejszej sprawie zaniechał. Szkodą powoda jako poddzierżawcy/podnajemcy nie stanowi tak jak w przypadku właściciela, wysokości wolnorynkowego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Powód z mocy ww. umowy sam jest obowiązany uiszczać wskazany czynsz najmu i ponosić opłaty eksploatacyjne. Nie oznacza to jednak, że stanowi to szkodę powoda. Powyższy obowiązek finansowy powoda wynika ze stosunku obligacyjnego jaki łączy powoda z A. Ś. z mocy umowy z 7 grudnia 2006 r. W ocenie Sądu Okręgowego, z uwagi na okoliczność, że powoda nie łączy z byłym lokatorem żaden stosunek prawny, trudno uznać, że to pozwany ponosi odpowiedzialność za to, że powód nie może korzystać z lokalu zgodnie z umową najmu/dzierżawy. To na wynajmującym/wydzierżawiającym ciąży obowiązek dostarczenia

lokalu najemcy/dzierżawcy i umożliwienia korzystania z lokalu zgodnie z umową. W związku z powyższym ewentualne roszczenie odszkodowawcze związane z niemożliwością korzystania z przedmiotowego lokalu z uwagi na zajmowanie lokalu przez M. M., powód winien kierować przeciwko wynajmującemu/wydzierżawiającemu. Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sąd powód nie wykazał wysokości szkody jaką w rzeczywistości poniósł i związku przyczynowo-skutkowego za brak dostarczenia przez pozwaną gminę lokalu socjalnego M. M..

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku złożył powód, zaskarżył go w całości. Powód zaskarżonemu wyrokowi zarzucał naruszenie:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. ze zm.) poprzez błędną ich wykładnię i uznanie, że nie znajduje on zastosowania do powoda w sytuacji, gdy to właśnie powód jest jedynym podmiotem, który ponosi szkodę w związku z zaniechaniem gminy M. P. - niedostarczenie lokalu socjalnego od ponad 7 lat uprawnionemu M. M. zajmującemu lokal w nieruchomości dzierżawionej przez powoda podczas, gdy wykładnia systemowa, zasady logiki (to jedynie powód jest podmiotem ponoszącym szkodę na skutek zaistniałej sytuacji) jak i wykładnia dokonywana przez judykaturę wskazują, że pojęcie właściciela zawarte w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. należy rozumieć szeroko uwzględniając przede wszystkim kompensacyjny charakter dochodzonego roszczenia,
- naruszenia prawa materialnego, art. 361 § 2 k.c. poprzez odmowę naprawienia powodowi szkody powstałej w związku z niedostarczeniem eksmitowanemu przez gminę lokalu socjalnego,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie dowodów - opinii biegłego - skutkujące błędem w ustaleniach faktycznych, polegającym na bezzasadnym przyjęciu, że powód nie udowodnił wielkości roszczenia w sytuacji, gdy wynika ono z treści opinii biegłego powołanego w sprawie oraz przedłożonych umów dzierżawy, które uprawniają powoda do czerpania korzyści z całej nieruchomości do końca sierpnia 2016 r.,
- naruszenie art. 227 k.p.c. polegające na bezzasadnym oddaleniu wniosku z przesłuchania świadka K. Ś. w sytuacji, gdy został on zawnioskowany m.in. na okoliczność szkody poniesionej przez powoda.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 105.197 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 58.500 zł od dnia 16 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 46.697 od dnia 3 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu rozstrzygnięcia w zakresie kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zarzuty procesowe apelacji (pkt. 3 i 4 części wstępnej środka zaskarżenia) dotyczą natomiast okoliczności, które, z uwagi na przyjętą podstawę rozstrzygnięcia, mają w sprawie drugorzędne znaczenie.

Nie doszło także do naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Dyskusyjne jest, czy przez „właściciela” w rozumieniu przepisu art. 18 ust. 5 u.o.p.l. należy rozumieć jedynie właściciela w rozumieniu prawnorzeczowym (właściciela sensu stricte, właściciela w powszechnym rozumieniu) czy też podmioty wymienione w art. 2 ust. 1 pkt.2) u.o.p.l. (właściciela sensu largo).

W orzecznictwie i doktrynie zdaje się dominować wykładnia, zgodnie z którą za podmiot uprawniony do odszkodowania od gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. należy uznać jedynie właściciela w znaczeniu prawnorzeczowym.

Wskazuje się, że z definicji, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt. 2) u.o.p.l. wynika, iż obejmuje ona stosunek prawny istniejący, tj. który trwa pomiędzy jego podmiotami, a nie o stosunek, który wygasł i w związku z tym istniała podstawa do orzeczenia eksmisji lokatora. Wyrok eksmisyjny (art. 365 k.p.c.) przesądza więc brak tego stosunku, a w konsekwencji istnienie stanu rzeczy, że wierzyciel nie jest już właścicielem w rozumieniu wymienionej definicji.

Nadto podkreśla się, że za takim rozumieniem pojęcia właściciela przemawiają także względy systemowe wynikające z art. 18 u.o.p.l. Z ust. 1 i 3 tego przepisu wynika, że obejmuje on osoby, pomiędzy którymi stosunek prawny wygasł, a więc nie właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.

Wreszcie, za takim kierunkiem wykładni przemawia orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, który konsekwentnie uznaje art. 18 ust. 5 u.o.p.l. za **gwarancję prawa własności** do lokalu objętego wyrokiem eksmisyjnym (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013r. w spr. III CZP 23/13, OSNC, z. 11, poz. 22, wyroki Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 23 maja 2006r. w spr. SK 51/05, OTK-A, nr 5, poz. 58 oraz z dnia 11 września 2006r. P 14/06, OTK-A, nr 8, poz. 102, por. też: R. Dzięczek, Komentarz do art. 18 u.o.p.l. , Lex Omega).

Jednoznaczne rozstrzygnięcia tego zagadnienia prawnego nie jest jednak na gruncie rozpoznawanej sprawy konieczne.

Poza sporem jest, że powód nie ma tytułu prawnorzeczowego do przedmiotowego lokalu.

Z kolei skarżący nie może być też uznany, z punktu widzenia przepisu art. 18 ust. 5 u.o.p.l., za właściciela, o jakim mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2) u.o.p.l.

Jak prawidłowo bowiem ustalił sąd I instancji, powoda z byłym lokatorem M. M. nie wiązała żaden stosunek prawny, uprawniający go do używania lokalu.

W tej sytuacji podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym powód nie jest podmiotem uprawnionym do dochodzenia od gminy roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l.

Nie ma także podstaw do uznania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego na zasadach ogólnych.

Między zachowaniem pozwanego, polegającym na niedostarczeniu byłemu lokatorowi lokalu socjalnego a ewentualną szkodą po stronie powoda nie zachodzi normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 kc.

Delikt gminy wyrządził bowiem w sposób bezpośredni szkodę w majątku właściciela (sensu stricte) lokalu, ewentualnie wynajmującego (podnajmującego), którzy na podstawie stosownego stosunku prawnego udostępnili lokal końcowemu najemcy.

Natomiast szkoda po stronie powoda, polegająca na niemożności wykorzystania gospodarczego lokalu i konieczności ponoszenia kosztów jego eksploatacji jest bezpośrednim skutkiem niewłaściwego wykonania umowy dzierżawy z dnia 7 grudnia 2006r. przez wydzierżawiającego A. Ś., który wydał dzierżawcy lokal w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku (por. art. 662 § 1 kc w zw. z art. 694 kc). Apelujący znajduje się tu w sytuacji analogicznej do

najemcy, któremu wynajmujący wydał lokal uszkodzony (zniszczony) przez osobę trzecią. Wydaje się oczywiste, że w takim wypadku najemcy nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze w stosunku do sprawcy tego rodzaju szkody.

Z tego wynika, że ewentualne roszczenia odszkodowawcze powód mógłby kierować wyłącznie do wydzierżawiającego.

Bez znaczenia dla takiej oceny jest okoliczność, czy powód w tym stanie rzeczy uiszcza umowne należności czynszowe.

Nie skutkuje to bowiem, per se, wejściem przez niego w prawa wierzyciela, uprawnionego do odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie pozwanej kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu treści § 2 ust. 1 i 2 oraz § 12 ust. 1 pkt. 2) w zw. z § 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 (tekst jedn. Dz. U z 2013r, nr 490.)

Bogdan Wysocki Ewa Staniszevska Jarosław Grobelny

--	--	--