

Sygn. akt IX Ca 1005/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Jacek Barczewski
Protokolant:	pracownik sądowy Natalia Kruczyk

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2017 r. w Olsztynie na rozprawie  
sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w O.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia

31 sierpnia 2016 r., sygn. akt I C 3797/15,

I. oddała apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Agnieszka Żegarska Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski

**Sygn. akt IX Ca 1005/16**

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 10.458 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 października 2015r. do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), który został nabyty przez powoda w drodze licytacji komorniczej. Powód również podał, że w stosunku do byłego lokatora orzeczono nakaz opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu, przy czym jednocześnie przyznano mu prawo do otrzymania lokalu socjalnego, ze wstrzymaniem wykonania orzeczenia do czasu złożenia mu przez pozwaną Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Pozwana nie wykonała ciążącego na niej obowiązku i pomimo

wezwań kierowanych przez powoda, nie uściła na jego rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez zajmującą go osobę. Na koniec powód wskazał, że na dochodzoną pozew kwotę składa się: kwota 3.200,-zł – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powoda, kwota 1.158,-zł – tytułem należności czynszowych, oraz kwota 6.000,-zł – tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez powoda na wynajęcie lokalu dla W. M..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana zakwestionowała roszczenie powoda, co do wysokości oraz co do zasady wskazując, że powód nie wykazał, aby w objętym pozew okresie W. M. rzeczywiście zajmował lokal powoda, co do którego orzeczono eksmisję. Pozwana wskazała też, że w związku z opuszczeniem lokalu przez lokatora jej obowiązek wynikający z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wygasł, wobec rzeczywistego wykonania orzeczenia eksmisyjnego i ustania obowiązku gminy do dostarczenia W. M. lokalu socjalnego w związku z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych lokatora w inny sposób. Ostatecznie pozwana uznała powództwo, co do kwoty 3.200,-zł stanowiącej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu powoda oraz kwoty 1.158,-zł tytułem nieopłaconych przez lokatora należności czynszowych za okres od 7 września 2014r. do dnia 27 lutego 2015 r.

Wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2016r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.358,-zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 21 października 2015r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Rozstrzygając o kosztach procesu, Sąd Rejonowy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 174,75 zł (punkt III wyroku).

Sąd I instancji ustalił, że powód prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na obrocie nieruchomościami, w dniu 16 września 2013r. nabył w drodze licytacji przeprowadzonej wskutek postępowania egzekucyjnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), będącego w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W tamtym czasie w przedmiotowym lokalu mieszkał W. M.. Z uwagi na fakt, że lokator nie chciał opuścić lokalu należącego do powoda dobrowolnie, wyrokiem z dnia 11 marca 2014r. zapadłym w sprawie I C 1470/13 Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał lokatorowi, aby opuścił, opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny. Jednocześnie orzeczono o przyznaniu lokatorowi lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia mu przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że na wezwanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z wyeksmitowanym lokatorem, pozwana w piśmie z dnia 2 maja 2014r. oraz w kolejnych pismach wskazała, że pozwana Gmina nie dysponuje wolnym lokalem spełniającym kryteria lokalu socjalnego.

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że w związku z zajmowaniem lokalu przez lokatora, z którym pozwana wciąż nie zawarła umowy najmu lokalu socjalnego, powód w okresie od 7 września 2014r. do dnia 27 lutego 2015r. poniósł koszty w postaci opłat czynszowych należnych Spółdzielni Mieszkaniowej (...)", w sumie w kwocie 1.158,-zł. W związku z zajmowaniem lokalu należącego do powoda, co do którego powód otrzymał informacje w przedmiocie możliwości najmu lokalu za zapłatą czynszu w kwocie 600,-zł miesięcznie, powód poniósł stratę w wysokości 3.200,-zł. Powód wzywał W. M. do zapłaty, jednakże bezskutecznie. Pismem z dnia 12 października 2015r. wezwał do zapłaty również pozwaną, zakreślając jej termin 7 dni.

Na koniec Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 lutego 2015r. powód zawarł umowę najmu lokalu położonego w O. przy ul. (...) za zapłatą czynszu w wysokości 600 zł miesięcznie, do którego skierował lokatora W. M.. Powód uiszczal należny czynsz wynajmującemu. W. M. mieszkał w lokalu bezpłatnie. Powód nie wzywał lokatora do zapłaty tytułem wynagrodzenia za zajmowanie lokalu i nie uzgadniał z nim kwestii dotyczących odpłatności za mieszkanie, w związku z czym W. M. pozostawał w przekonaniu, że nowy lokal został mu przekazany do bezpłatnego korzystania.

Mając to na uwadze Sąd I instancji przyjął, że roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, w jakiej pozwana uznała powództwo.

Częściowe uznanie powództwa przez stronę pozwaną, nie budziło zastrzeżeń Sądu Rejonowego.

Zdaniem tego Sądu powód dostatecznie wykazał uiszczenie i wysokość kwot wpłaconych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Również roszczenie powoda odnośnie odszkodowania odpowiadającego czynszowi najmu, również nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, zwłaszcza w sytuacji, gdy strona pozwana nie kwestionowała hipotetycznie możliwej do uzyskania stawki za czynszu najmu lokalu powoda.

W ocenie Sądu I instancji, także żądanie w zakresie odsetek za opóźnienie od dochodzonej pozwem kwoty podlegało uwzględnieniu.

Sąd Rejonowy oddalił natomiast żądanie pozwu w zakresie kwoty 6.100,-zł (w tym kwoty 6.000 zł dochodzonej tytułem szkody), jaką powód poniósł w związku ze skierowaniem W. M. do wynajętego mieszkania na ul. (...).

Sąd I instancji wyjaśnił w tym zakresie, że odpowiedzialność pozwanej wynika z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), która aktualizuje się jedynie w przypadku pozostawiania lokatora w lokalu, co do którego Sąd nakazał eksmisję i tylko do czasu wykonania tego wyroku. Skoro powód skierował lokatora z własnej inicjatywy do innego lokalu, to w rzeczywistości wykonał wyrok eksmisyjny, z którego aktualnie nie płyną względem pozwanej żadne zobowiązania.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że alternatywną podstawą odpowiedzialności pozwanej mógłby być przepis art. 415 kc, nakazujący naprawienie szkody osobie, odpowiedzialnej za jej powstanie na zasadzie winy. Jednakże - w ocenie Sądu Rejonowego - powód nie wykazał, że pozwana odpowiedzialna jest za szkodę polegającą na obowiązku zapłaty czynszu najmu za dostarczony lokatorowi lokal przy ul. (...).

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze kpc, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w części oddalającej powództwo, tj. pkt. II wyroku oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt. III wyroku.

Powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że

a) przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej gminy, za szkodę poniesioną przez właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego, stanowi niewykonanie obowiązku wynikającego z wyroku eksmisyjnego, a nie obowiązku publicznoprawnego wynikającego z ustawy, a w konsekwencji powyższego ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy do dnia opuszczenia lokalu przez wyeksmitowanego lokatora, bez rozważenia okoliczności, w jakich doszło do w/w opuszczenia i poniesionej w związku z tym przez właściciela lokalu szkody,

b) pozwana nie jest odpowiedzialna za szkodę polegającą na obowiązku zapłaty czynszu za dostarczony przez powoda lokal zamienny w ramach zastępczego wykonania obowiązku pozwanej,

II. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na nierozważeniu okoliczności, w jakich doszło do opuszczenia lokalu należącego do powoda przez eksmitowanego lokatora.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, powód wniósł o

I. zmianę wyżej opisanego wyroku w zaskarżonym zakresie poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 10.358,-zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2015r. do dnia zapłaty, w miejsce zasądzonej w pkt I wyroku kwoty 4.358,-zł,

II. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

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

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu i zasługuje na podzielenie.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo oraz dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich zaofiarowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi pierwszej instancji z mocy art. 233 § 1 kpc swobody osądu.

Ustalenia faktycznie poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia.

Sąd pierwszej instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Wbrew stawianym zarzutom Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego oraz procesowego, ponieważ poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie, których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do podjęcia przedmiotowego rozstrzygnięcia. Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji /por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, niepublikowany i wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09, LEX nr 602700 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11, LEX nr 1165079/.

W tym miejscu należy przywołać należy zasadę, według której sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008 z. 6 poz. 55).

W przedmiotowej sprawie nie występują okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieważności postępowania, zaś zarzuty apelacyjne nie okazały się zasadne.

Po przedstawieniu wstępnych zagadnień związanych z wniesioną przez powoda apelacją trzeba zauważyć, że w okolicznościach niniejszej sprawy należy wyróżnić występujące problemy:

- jakie uprawnienia ma eksmitowany lokator, w tym do otrzymania lokalu socjalnego w sytuacji, gdy dobrowolnie, bez przymusu wynikającego z prowadzenia postępowania egzekucyjnego, opuści zajmowany lokal bez tytułu prawnego;
- w jakich sytuacjach następuje wygaśnięcie uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego wskutek innych zdarzeń niż zrealizowanie wobec uprawnionego obowiązku zaofiarowania mu lokalu socjalnego oraz sposobu stwierdzenia tej okoliczności;

- czy wykonując dobrowolnie obowiązek wynikający z tytułu egzekucyjnego polegający na opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu lokalu mieszkalnego, dłużnik uprawniony do otrzymania lokalu socjalnego musi skorzystać z zastrzeżonego w tym tytule uprawnienia;
- czy po wydaniu tytułu egzekucyjnego może nastąpić zmiana w stosunkach pomiędzy dłużnikiem i wierzycielem skutkująca odroczeniem bądź wygaśnięciem wykonania obowiązku określonego w tytule egzekucyjnym;
- czy wyrok eksmisyjny, tak, jak każdy inny tytuł egzekucyjny, może być wykonany przez wymienionego w nim dłużnika dobrowolnie, bez potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego, tj. wymuszenia zachowania dłużnika zgodnego z treścią prawomocnego orzeczenia sądowego w drodze zastosowania przymusu państwowego;
- jak długo trwa szkoda poniesiona przez właściciela lokalu wskutek braku możliwości podjęcia skutecznej egzekucji, dysponowania lokalem i osiągnięcia z tego tytułu dochodów lub poniesienia kosztów korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu;
- jaki wpływ na powstanie szkody ma wpływ dobrowolne lub w inny sposób niż na skutek przymusu państwowego, opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego przez dłużnika.

Mając to na uwadze należy wskazać, że istota rozstrzygnięcia niniejszej sprawy przez Sąd odwoławczy sprowadza się do ustalenia, czy odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów wygasa z momentem opuszczenia lokalu przez wyeksmitowanego lokatora, a jeżeli tak, czy następuje to w każdym przypadku, czy też tylko na skutek złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego lub dopiero po pozbawieniu wykonalności tytułu wykonawczego, w którym przyznano dłużnikowi lokal socjalny.

Pozostałe problemy, trzy pierwsze, wskazane wyżej nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i w części będą poza zakresem rozważań w niniejszej sprawie, tym niemniej należy wskazać, że w wyroku z dnia 23 listopada 2012 roku Sąd Najwyższy (I CSK 292/12, LEX nr 1274945, ale również w wyrokach Sądu Najwyższego z 13 maja 2015r. V CA 1/15, OSNC 2016/C/61 i także z 13 maja 2015r., V CA 2/15, Legalis nr 1285395) wskazał, iż obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym obciąża gminy wobec konkretnych osób uprawnionych do tego lokalu, wymienionych w tytule egzekucyjnym, jak również wobec wierzyciela, będąc w tej ostatniej relacji elementem obowiązku o charakterze publicznoprawnym udzielania pomocy wierzycielowi w podejmowanych przez niego czynnościach zmierzających do wyegzekwowania orzeczenia wydanego na jego korzyść. Obowiązek ten jest przy tym nierozdzielnie związany z postępowaniem egzekucyjnym zmierzającym do wykonania wyroku orzekającego eksmisję osób z lokalu mieszkalnego (orzekając o lokalu socjalnym sąd wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu), a zatem uchybienie mu uniemożliwia wykonanie wyroku eksmisyjnego, co skutkuje możliwością powstania szkody po stronie właściciela lokalu. Powyższe, jak wywiódł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2014 roku, sygn. akt V CNP 32/13 (LEX nr 1463429), oznacza, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wynikająca z art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy za niedostarczenie osobom uprawnionym do lokalu socjalnego z mocy wyroku związana jest z zaniechaniem podjęcia przez gminę czynności umożliwiających wierzycielowi przeprowadzenie skutecznej egzekucji.

Należy też zauważyć, że wyrok eksmisyjny, jak każdy tytuł wykonawczy, winien być wykonany przez wymienionego w nim dłużnika dobrowolnie, bez potrzeby wszczynania procedury egzekucyjnej. Czyniąc zadość temu obowiązkowi dłużnik nie musi przy tym korzystać z uprawnienia zastrzeżonego w treści wyroku.

W tym miejscu należy zauważyć, że Sąd Najwyższy wskazał, iż obowiązek gminy złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego aktualizuje się z chwilą zawiadomienia gminy o tym, że osoba eksmitowana chce skorzystać z przysługującego jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W przypadku zaś biernego zachowania dłużnika, nierealizującego dobrowolnie obowiązku zgodnie z treścią tytułu egzekucyjnego, od decyzji wierzyciela zależy, czy przystąpi do jego egzekucji.

Warto również w tym miejscu podkreślić, że nie można przy tym wykluczać sytuacji, gdy po wydaniu tytułu egzekucyjnego nastąpi zmiana w stosunkach pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem (tj. właścicielem lokalu a byłym najemcą), której skutkiem będzie np. wygaśnięcie wykonania obowiązku określonego w tymże tytule.

W tych warunkach należy uznać, że na skutek wydania wyroku przyznającego uprawnienie do lokalu socjalnego dochodzi do powstania relacji trójstronnych pomiędzy właścicielem lokalu, osobą eksmitowaną oraz gminą.

Obowiązek gminy, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, polegający na złożeniu oferty najmu lokalu socjalnego jest korelatem uprawnienia osoby eksmitowanej do zawarcia umowy najmu, natomiast w relacji z właścicielem lokalu jest ściśle związany z wykonywaniem władzy publicznej w zakresie wykonywania zadań własnych przez jednostki samorządu terytorialnego i zapewnieniem wierzycielowi możliwości podjęcia skutecznej egzekucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r. V CA 1/15, OSNC-ZD 2016/3/61).

Przechodząc dalej do realiów niniejszej sprawy trzeba wskazać, że rozwiązanie spornego zagadnienia wymaga dokonania dalszej wykładni przepisów art. 18 ust. 1 oraz 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Stosownie do pierwszego z wymienionych przepisów (art. 18 ust. 1), dotyczy lokatora, który po eksmisji nadal zajmuje lokal ze względu na wstrzymanie eksmisji do czasu dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego, powinien płacić na rzecz właściciela odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi opłacanemu w sytuacji, w której stosunek prawy uprawniający do używania lokalu trwałaby nadal (art. 18 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Natomiast zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 5 omawianej ustawy, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 kc, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku.

W tej sytuacji zasada pełnego odszkodowania w ramach odpowiedzialności gminy z art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie budzi żadnych wątpliwości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014r., III CZP 92/14, Lex nr 1574381).

Powyższe wskazuje, że odszkodowanie należne właścicielowi obejmuje całą szkodę, zarówno poniesione przez właściciela lokalu straty - *damnum emergens* - jak i utracone zyski - *lucrum cessans*, a właściciel jest zobligowany do wykazania, że poniósł szkodę, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy. Odszkodowanie obejmuje zarówno rzeczywisty uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez właściciela lokalu korzyści, zgodnie z art. 361 § 2 kc.

Jednak z powyższej regulacji wynika przede wszystkim to, że lokator jest zobowiązany do zapłaty stosownego odszkodowania na rzecz właściciela, jedynie za okres, w którym przebywał w spornym lokalu, po orzeczeniu jego eksmisji przez sąd.

Taki wniosek z należy wywieść z wykładni językowej całej jednostki redakcyjnej art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), a także wykładni celowościowej ww. szczególnego przepisu, który określa również zakres reżimu odszkodowawczego za niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej, podobnie jak i eksmitowanego lokatora.

W tych okolicznościach należy uznać, że odszkodowanie należne właścicielowi od pozwanej Gminy, obejmuje całą szkodę (poniesione straty i utracone korzyści), jednakże odszkodowanie to obejmuje jedynie okres, w którym lokator przebywał w lokalu, z którego miał być eksmitowany.

W konsekwencji należy przyjąć, że powyższe okoliczności oznaczają, iż obowiązek odszkodowawczy pozwanej Gminy, nie obejmuje okresu przypadającego po dacie opuszczenia lokalu przez osobę, co do której sąd orzekł eksmisję.

W tym miejscu należy podkreślić, że bez znaczenia dla obowiązku odszkodowawczego gminy, pozostają okoliczności opuszczenia spornego lokalu przez eksmitowanego lokatora (dobrowolne albo przymusowe opróżnienie lokalu).

W warunkach w przedmiotowej sprawie, istotnym pozostaje jedynie fakt, że w wyniku opuszczenia przez lokatora spornego lokalu, właściciel odzyskał jego posiadanie, dlatego po tym terminie nie poniósł szkody, a przede wszystkim nie wykazał, aby istniał adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem (opuszczeniem przez dłużnika lokalu przy ulicy (...), dotychczasowym brakiem złożenia oferty pozwanej Gminy zawarcia umowy na lokal socjalny z dłużnikiem), a kosztami poniesionymi przez powódkę związanymi z przebywaniem W. M. w ramach i na warunkach umowy z powodową spółką, które powinny obciążać stronę pozwaną.

W tym miejscu należy powtórzyć po raz kolejny, że wykonanie wyroku eksmisyjnego może nastąpić dobrowolnie poprzez opuszczenie lokalu przez osobę eksmitowaną, co powinno być zasadą lub w drodze przymusu, czyli poprzez wszczęcie postępowania egzekucyjnego przez komornika sądowego.

Z akt niniejszej sprawy wynika, że eksmitowany lokator dobrowolnie opuścił lokal przy ulicy (...) w ramach umowy łączącej dłużnika i powódkę, na warunkach nieodpłatnego korzystania z lokalu przy ulicy (...).

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że powód w dniu 27 lutego 2015r. zaoferował eksmitowanemu lokatorowi lokal w O. przy ul. (...). Powód ten lokal wynajmował od innego podmiotu gospodarczego, którego właścicielem jest prezes zarządu powodowej Spółki.

Powyższa okoliczność ma też znaczenie dla oceny sprawy w zakresie wystąpienia szkody oraz istnienia adekwatnego związku przyczynowego, o którym była mowa wyżej w rozumieniu art. 361 § 1 kc.

Jak wynika z zeznań - przesłuchanego w charakterze świadka - W. M. (eksmitowany lokator), powód dobrowolnie skierował go lokalu zastępczego przy ul. (...). Ponadto powód nie ustalali zasad płatności za ten lokal, oraz nie wzywał świadka do zapłaty. W. M. podkreślił jednocześnie, że nie zawierał z powodem żadnej umowy najmu, a lokal przy ul (...) został mu użyczony przez powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do oceny, aby uznać, że W. M. zajmuje lokal przy ulicy (...) w oparciu o prekarium.

Prekarium polega, bowiem na bezpłatnym używaniu rzeczy cudzej za wiedzą jej właściciela, który zezwala na to ze względów gościnności lub ulegając czyjejś prośbie, albo nawet świadomie tolerując korzystanie ze swojej rzeczy przez inną osobę, co stanowić ma relację czysto faktyczną. Pogląd o konieczności odróżnienia stosunku użyczenia od prekarium prezentowany był zwłaszcza w orzecznictwie (np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1 września 1958r., 1 CR 745/58, OSPiKA 1959, Nr 7-8, poz. 205 z aprobującymi glosami J. Góreckiego i J. Ignatowicza, OSPiKA 1960, Nr 4, poz. 105), a także w doktrynie (Z. Bidziński, Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, PS 1995, Nr 3, s. 3; P. Książak, Precarium w prawie polskim, Rej. 2007, Nr 2; J. Gołaczyński, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC 2013, s. 1244; Z. Gawlik, w: Kidyba, Komentarz KC 2010, III, s. 559). Zauważyć jednak trzeba, że praktyczne odróżnienie użyczenia i prekarium może się okazać niezwykle trudne, bowiem intencja wyświadczenia komuś grzeczności w pełni odpowiada społecznej funkcji użyczenia (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1992r., III CZP 81/92, OSNC 1993, Nr 3, poz. 30).

W świetle do powyższych uwag należy stwierdzić, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, iż stosunek prawny łączący powoda z dłużnikiem, na podstawie którego zamieszkuje obecnie w lokalu mieszkalnym położonym w O. przy ulicy (...) stanowi umowę użyczenia zawartą w formie ustnej. Jak bowiem zostało ustalone powodowa spółka zezwoliła dłużnikowi na nieodpłatne zamieszkiwanie.

Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, skoro powód podjął faktyczną decyzję o użyczeniu lokalu przy ul. (...), to tym samym godził się na bezpłatne korzystanie z przedmiotowego lokalu przez eksmitowanego lokatora, dlatego nie można uznać, że występuje adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 kc pomiędzy zaniechaniem

pozwanej Gminy a ewentualna szkoda w zakresie odpowiedzialności ukształtowanej na podstawie art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W tych okolicznościach, roszczenie odszkodowawcze powoda może obejmować okres od 7 września 2015r. (okoliczność bezsporna) do dnia opuszczenia lokalu przy ul. (...), czyli do 27 lutego 2015r.

W warunkach przedmiotowej sprawy, bezprawne zachowanie stanowi uchylanie się przez pozwaną Gminę od realizacji obowiązku złożenia oferty najmu lokalu socjalnego na rzecz eksmitowanego lokatora.

Jednakże zdaniem Sądu Okręgowego, powód nie udowodnił kolejnych z przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanej Gminy.

W orzecznictwie podkreśla się, że kolejność badania przez sąd powyższych przesłanek nie może być dowolna. W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania (zaniechania), z którego, jak twierdzi poszkodowany, wynika szkoda oraz dokonanie oceny jego bezprawności, następnie ustalenie czy wystąpiła szkoda i jakiego rodzaju i dopiero po stwierdzeniu, że obie te przesłanki zachodzą, możliwe jest zbadanie istnienia między nimi normalnego związku przyczynowego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 27 czerwca 2013 r., I ACa 174/13, Legalis nr 776438).

Reasumując, wskazać należy, że powód nie udowodnił szkody oraz tego, aby pomiędzy wynajęciem dla eksmitowanego lokatora lokalu przy ul. (...) i zaoferowania dłużnikowi tego lokalu nieodpłatnie, istniał adekwatny związek przyczynowy w ramach odpowiedzialności pozwanego wynikającego z ustawy o ochronie praw lokatorów (...), który został skonkretyzowany w orzeczeniu eksmisyjnym.

Zatem roszczenie powoda o zwrot kwoty 6.000,-zł – tytułem wynajęcia lokalu na potrzeby W. M. jest bezzasadnie, ponieważ lokal przy ulicy (...) został użyzony, a lokal którego eksmisja dotyczy (przy ulicy (...)) był do dyspozycji strony powodowej i go nawet powód sprzedał. Nie powstała szkoda związana z zajmowaniem lokalu przy ulicy (...) przez dłużnika, ponieważ tego mieszkania już nie zajmował.

W konsekwencji należy przyjąć, że Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił roszczenie powoda dotyczące zwrotu kosztów poniesionych tytułem wynajęcia na swój koszt i ryzyko dla eksmitowanego lokatora - lokalu przy ul. (...).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc, stwierdzając, że nie doszło do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego.

O kosztach postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 kpc, mając na uwadze wynik rozprawy apelacyjnej.

Powód przegrał sprawę i zgodnie z podstawową zasadą przewidzianą w art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 391 § 1 kpc jest obowiązany zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Żegarska Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski